

**ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL
MENGUNAKAN AKAD *IJARAH ASSET TO BE LEASED*
DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk
Cabang Lampung)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**

**ARDIYANSYAH RAMBE
NPM : 1751020017**

Program Studi : Perbankan Syariah



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H/ 2021 M**

**ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL
MENGUNAKAN AKAD *IJARAH ASSET TO BE LEASED*
DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk
Cabang Lampung)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**

Oleh:

**Ardiyansyah Rambe
NPM : 1751020017**

Program Studi : Perbankan Syariah

**Pembimbing I : Prof. Dr. H. Suharto, S.H., M.A
Pembimbing II : Dimas Pratomo, M.E**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H/ 2021 M**

ABSTRAK

Perekonomian Indonesia akan semakin baik apabila didukung dengan infrastruktur yang memadai. Untuk mewujudkan infrastruktur yang lebih baik dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Salah satu langkah yang dilakukan Pemerintah dengan mengeluarkan kebijakan penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) berupa Sukuk Ritel yang saat ini sudah terbit hingga seri SR-014. Salah satu Bank Syariah yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai Agen Penjual yaitu PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung?, (2) Bagaimana implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung dalam Perspektif Ekonomi Islam?

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yang mana pengumpulan data primer dilakukan dengan metode wawancara dengan bagian BDM *Funding and Weath Management*, praktisi serta akademisi dan dokumentasi dari PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung, sedangkan untuk data sekunder peneliti menggunakan dokumen, jurnal, peraturan, buku-buku, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan teori *ijarah* (sewa-menyewa), Sukuk, SBSN, dan penerapan akad *ijarah* dalam penerbitan Sukuk. Setelah data penelitian terkumpul selanjutnya dilakukan analisis menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* dalam Perspektif Ekonomi Islam pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung sudah sesuai berdasarkan Undang-Undang No.19 Tahun 2008 Tentang SBSN, Sukuk Ritel yang diterbitkan tersebut memiliki *underlying asset* (barang atau manfaat) yaitu proyek pembiayaan APBN berupa pembangunan. Sukuk Ritel dalam proses penjatahan dan *setelmen* (penerbitan) Sukuk Ritel dan pembelian Sukuk Ritel dapat dilakukan secara langsung di BMI Cabang Lampung dan juga secara *online* melalui *m-banking* BMI setelah nasabah membuka rekening untuk melakukan pembelian. Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* dalam Perspektif Ekonomi Islam pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung dinilai telah sesuai dengan

prinsip-prinsip syariah, sejalan dengan ketentuan-ketentuan terkait penjualan Sukuk Ritel berdasarkan pada Fatwa DSN-MUI No.76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*, dan juga telah terhindar dari berbagai macam diantaranya ketidakjelasan (*gharar*), bunga atau tambahan (*riba*), perjudian (*maysir*) dan juga kemudharatan (*dharar*).

Kata kunci: Agen Penjual, Sukuk Ritel, *Ijarah Asset To Be Leased*.

ABSTRACT

Indonesia's economy will be better if supported by adequate infrastructure. To realize a better infrastructure requires a lot of funds. One of the steps taken by the Government by issuing a policy of issuing State Sharia Securities (SBSN) in the form of Retail Sukuk which has now been issued until the SR-014 series. One of the Sharia Banks appointed by the Government as a Selling Agent is PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Lampung Branch. The formulation of the problem in this study is: (1) How to Implement Retail Sukuk sales using *Ijarah Asset To Be Leased* contract at PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Lampung Branch?, (2) How to implement Retail Sukuk sales using *Ijarah Asset To Be Leased* agreement at PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Lampung Branch in Islamic Economic Perspective?

This research is a field research, which is the collection of primary data conducted by interview method with BDM Funding and Wealth Management, practitioners and academics and documentation from PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Lampung Branch, as for secondary data researchers use documents, journals, regulations, books, and scientific works related to the theory of *ijarah* (rents), Sukuk, SBSN, and the application of *ijarah* agreements in the issuance of Sukuk. After the research data is collected, the analysis is then conducted using qualitative descriptive methods.

The results of this study showed that the implementation of Retail Sukuk sales using *Ijarah Asset To Be Leased* in the Islamic Economic Perspective at PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Lampung Branch is in accordance with Law No.19 of 2008 concerning SBSN, the issued Retail Sukuk has underlying assets (goods or benefits) namely state budget financing projects in the form of development. Sukuk Retail in the process of allotment and settlement (issuance) of Retail Sukuk and purchase of Retail Sukuk can be done directly at BMI Lampung Branch and also online through BMI m-banking after the customer opens an account to make a purchase. Implementation of Retail Sukuk sales using *Ijarah Asset To Be Leased* contract in

Islamic Economic Perspective at PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Lampung Branch is considered to have been in accordance with sharia principles, in line with the provisions related to the sale of Retail Sukuk based on DSN-MUI Fatwa No.76 / DSN-MUI / VI / 2010 Concerning SBSN Ijarah Asset To Be Leased, and has also been spared from various kinds including obscurity (gharar), interest or addition (riba), gambling (maysir) and also luck (dharar).

Keywords: Selling Agent, Retail Sukuk, *Ijarah Asset To Be Leased*.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ardiyansyah Rambe
NPM : 1751020017
Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD *IJARAH ASSET TO BE LEASED* DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung)”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan di sebut dalam *footnote* atau daftar pustaka, apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 05 Juli 2021

Penulis



Ardiyansyah Rambe

NPM. 1751020017



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Endro Suratmin, Sukarama Bandar Lampung, 35131, Telp. 0721-703289

PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN
SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD
IJARAH ASSET TO BE LEASED DALAM
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi
Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk
Cabang Lampung)**

Nama : Ardiyansyah Rambe

NPM : 1751020017

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

**Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang
Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Raden Intan Lampung**

Bandar Lampung, 05 Juli 2021

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Prof. Dr. H. Suharto, S.H., M.A.

Dimas Pratomo, M.E.

NIP. 195304231980031003

NIP. 1993052820180110033

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah,

Dr. Erike Anggraeni, M.E., Sy.

NIP.198208082011012009



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Endro Suratmin, Sukarame Bandar Lampung, 35131, Telp. 0721-703289

PENGESAHAN

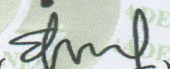
Skripsi dengan judul **ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD IJARAH ASSET TO BE LEASED DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM** (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung) disusun oleh: **Ardiyansyah Rambe**, NPM: 1751020017, Program Studi Perbankan Syariah, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: **Rabu, 07 September 2021.**

TIM MUNAQASYAH

Ketua Sidang : Dr. Budimansyah, M.Kom.I.


(.....)

Sekretaris : Ersi Sisdianto, M.Ak., CSRP.


(.....)

Penguji I : Dr. Evi Ekawati, S.E., M.Si.


(.....)

Penguji II : Dimas Pratomo, M.E.


(.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Prof. Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I.

NPM: 98048612002121001

MOTTO

لَهُ مُعَقِّبَتٌ مِّنْ بَيْنِ يَدَيْهِ وَمِنْ خَلْفِهِ تَحَفُّظُونَهُ ۚ مِنْ أَمْرِ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنفُسِهِمْ ۚ وَإِذَا أَرَادَ اللَّهُ بِقَوْمٍ سُوءًا فَلَا مَرَدٍّ لَهُ ۚ وَمَا لَهُمْ مِّنْ دُونِهِ مِنِّ وَالٍ ﴿١١﴾

Artinya: “Bagi manusia ada malaikat-malaikat yang selalu mengikutinya bergiliran, di muka dan di belakangnya, mereka menjaganya atas perintah Allah. Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan sesuatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri. dan apabila Allah menghendaki keburukan terhadap sesuatu kaum, maka tak ada yang dapat menolaknya dan sekali-kali tak ada pelindung bagi mereka selain Dia”.¹ (Q.S. Ar Ra’d [13]: 11)

¹ Departemen Agama RI, Mushaf At-Thayyib, *Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, (Ciputat: Cipta Bagus Segara, 2011), h. 250.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah segala puji bagi Allah atas rencananya yang begitu indah untuk penulis. Penulis yakin semua akan tercapai jika kita berusaha dan selalu percaya kepada-Nya. Tak lupa shalawat dan salam atas Baginda Nabi Muhammad SAW, semoga Syafa'at Beliau selalu menyertai penulis Dunia dan Akhirat, Aamiin.

Dengan segenap kerendahan hati dan rasa syukur, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta Bapak Syahrul Rambe dan Ibu Anna Sari Dewi Pohan, S.E yang tiada henti-hentinya dalam mendoakan dan mencurahkan kasih sayangnya untukku, anugerah yang luar biasa dari Allah SWT karena telah memberikan orang tua yang tulus mencintaiku, mengasuh, membesarkan dan mendidik dengan penuh kasih sayang, kesabaran, dan selalu memotivasiku. Terimakasih atas tetesan keringat dan perjuangannya telah memberikan dorongan materi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi S1. Semoga Allah SWT membalasnya dengan kebaikan yang lebih baik di dunia sampai akhirat.
2. Adik yang sangat saya sayangi, Putri Diana Sari Rambe dan M. Nasrulloh Rambe yang selalu memberikan doa dan dukungannya sehingga penulis semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan saya, Adam Siraj, Ali Hapis, Yusuf Al-Akhiri, Nikola Patrio, Indah Oktaviani, Adelia Rizcak Kuswoyo, Sumarni, Erza Dirma Abdillah, Rizki Al-Huda, Sri Dewi Utami, Nova Safira Yuliana. Terimakasih sudah berbagi canda dan tawa selama ini, semoga masa depan yang cerah kelak menghampiri kita, dan semoga silaturahmi kita tetap terjaga, Aamiin.
4. Kepada teman-teman Perbankan Syariah A angkatan 2017 dan kawan-kawan kepengurusan UKM-F RISEF.
5. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung, yang telah memberikan pengalaman yang sangat berharga, semoga selalu jaya dan dapat mencetak generasi-generasi terbaik.

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 25 Juni 1999 dan dianugerahi sebuah nama oleh ayahanda dan ibundanya yaitu Ardiyansyah Rambe. Penulis adalah Anak pertama dari tiga bersaudara pasangan Bapak Syahrul Rambe dan Ibu Anna Sari Dewi Pohan, S.E.

Riwayat Pendidikan yang pernah ditempuh oleh penulis adalah :

1. SDN 1 Gedong Meneng, Bandar Lampung tamat dan berijazah pada tahun 2011.
2. MTsN 1 Bandar Lampung tamat dan berijazah pada tahun 2014.
3. MAN 1 Bandar Lampung tamat dan berijazah pada tahun 2017.
4. Pada tahun 2017 penulis melanjutkan keperguruan tinggi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung Program Strata 1 (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah. Selama masa perkuliahan penulis aktif mengikuti organisasi intra UKM-F RISEF (Raden Intan *Sharia Economic* Forum) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam berperan sebagai Kepala Divisi Kesekretariatan tahun periode 2019-2020.

Bandar Lampung, 05 Juli 2021
Penulis,

Ardiyansyah Rambe
NPM. 1751020017

KATA PENGANTAR



Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, Puji dan Syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, dan pengikut-pengikutnya yang setia.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang ilmu Perbankan Syariah.

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa juga dihaturkan terima kasih sedalam-dalamnya. Saya rinci ungkapan terima kasih itu disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy. selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Prof. Dr. H. Suharto, S.H., M.A. dan Dimas Pratomo, M.E. selaku pembimbing I dan II yang dengan sabar memberikan pengarahan, saran, dan bimbingan hingga penulisan skripsi ini selesai, semoga barokah ilmu dan pengetahuan yang diberikan selama ini.
4. Kepada seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan ilmu dan pelajaran kepada penulis selama proses perkuliahan.
5. Kepada seluruh staf akademik dan pegawai perpustakaan yang memberikan pelayanan yang baik dalam mendapatkan informasi, sumber referensi data, dan lain-lain.
6. PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung, Bapak Wahid Fitriani selaku Branch Manager Lampung dan Ibu Yurita

Sari selaku Senior Relationship Manager Lampung yang telah memberikan izin penelitian, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran demi memberikan banyak ilmu selama penelitian.

7. Rekan-rekan seperjuangan mahasiswa Perbankan Syariah Angkatan 2017 khususnya kelas A yang telah bersamaan mengukir sejarah, kenangan dan pengalaman hingga saat ini serta motivasi selama penulisan skripsi ini.
8. Seluruh sahabat dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan, motivasi, inspirasi dan membantu dalam proses penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan Rahmat dan Karunia-Nya kepada Bapak, Ibu, Teman, dan Saudara semuanya dengan amal ibadah masing-masing. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, hal itu tidak lain karena keterbatasan kemampuan, waktu dan dana yang dimiliki. Untuk itu kiranya pada pembaca dapat memberikan masukan, saran, dan kritik guna melengkapi tulisan ini.

Bandar Lampung, 05 Juli 2021
Penulis,

Ardiyansyah Rambe
NPM. 1751020017

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERNYATAAN	vi
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	vii
PENGESAHAN	viii
MOTTO.....	ix
PERSEMBAHAN.....	x
RIWAYAT HIDUP	xi
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii

BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah	4
D. Fokus dan Sub-fokus Penelitian	19
E. Rumusan Masalah.....	19
F. Tujuan Penelitian	19
G. Manfaat Penelitian	20
H. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	20
I. Metode Penelitian	23
J. Sistematika Pembahasan.....	27

BAB II LANDASAN TEORI.....	29
A. Sukuk	29
1. Definisi Sukuk	29
2. Landasan Hukum Sukuk.....	32
3. Jenis-Jenis Sukuk.....	33
4. Tujuan Sukuk.....	36
5. Manfaat Sukuk.....	36
B. Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)	37

1. Definisi SBSN	37
2. Landasan Hukum SBSN	40
3. Jenis, Metode Penerbitan dan Struktur Akad SBSN	41
4. Tujuan SBSN	44
5. Manfaat SBSN	44
C. Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>)	45
1. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	45
2. Rukun <i>Ijarah</i>	49
3. Syarat <i>Ijarah</i>	50
4. Pelaksanaan <i>Ijarah</i>	52
5. Pendapat Ulama Mengenai <i>Ijarah</i>	54
6. Berakhirnya <i>Ijarah</i>	56
D. Penerapan Akad <i>Ijarah Asset To Be Leased</i> Dalam Penerbitan Sukuk Ritel	57
E. Kerangka Pikir	63

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN 65

A. Gambaran umum PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk	65
1. Profil PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk	65
2. Visi, Misi dan Motto PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk	68
3. Struktur Organisasi	69
B. Gambaran Umum Sukuk Ritel Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung	70
C. Penjualan Sukuk Ritel Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung	73
1. Mekanisme Penjualan Sukuk Ritel	73
2. Proses Transaksi Pada Pasar Perdana	74
3. Proses Transaksi Pada Pasar Sekunder	78
4. Informasi Harga Sukuk Ritel	79
5. Biaya dan Perpajakan	79
6. Ketentuan-Ketentuan Bagi Nasabah	82
D. Penerapan Akad <i>Ijarah Asset To Be Leased</i> Dalam Penjualan Sukuk Ritel Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung	83

BAB IV ANALISIS PENELITIAN..... 85

- A. Analisis Implementasi Penjualan Sukuk Ritel Menggunakan Akad *Ijarah Asset To Be Leased* Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung 86
 - 1. Proses Penjatahan dan *Setelmen* (Penerbitan) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung 86
 - 2. Mekanisme Penjualan Sukuk Ritel Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung..... 87
 - 3. Penatausahaan Dan Perdagangan Sukuk Ritel Seri SR-010 Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung 91
 - 4. Pembayaran Imbalan Atau Kupon Dan Nilai Nominal Sukuk Ritel Seri SR-010 Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung..... 93
- B. Implementasi Penjualan Sukuk Ritel Menggunakan Akad *Ijarah Asset To Be Leased* Pada PT. Bank Muamalat Tbk Cabang Lampung Dalam Perspektif.Ekonomi Islam..... 94

BAB V PENUTUP 103

- A. Kesimpulan 103
- B. Saran 104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Penerbitan Sukuk Ritel Beserta Hasil Penjualan.....	5
Tabel 1.2	Jenis Proyek yang didanai Sukuk Ritel SR-005 (2013) s/d SR-014 (2021).....	8

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Jumlah Investor Sukuk Ritel SR-001 (2009) s/d SR-011 (2019)	7
Gambar 2.1 Perbedaan Sukuk dan Obligasi	30
Gambar 2.2 Struktur SBSN <i>Ijarah- Asset To Be Leased</i>	31
Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran Penelitian	33
Gambar 3.1 Logo Baru PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.....	36
Gambar 3.2 Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung	37
Gambar 3.3 Alur Pemesanan Sukuk Ritel Pada Pasar Perdana (IPO)	40
Gambar 3.4 Skema Pembelian Pada Pasar Perdana	40
Gambar 3.5 Simulasi Program <i>Buy Back</i>	42

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Permohonan Riset
Lampiran 2	Daftar Pertanyaan Wawancara
Lampiran 3	Analisis Data Hasil Wawancara
Lampiran 4	Dokumentasi
Lampiran 4	Formulir Pemesanan Sukuk Ritel Seri SR-010
Lampiran 5	Brosur Produk Sukuk Ritel Seri SR-010
Lampiran 6	Brosur Program Sukuk Ritel Seri SR-010
Lampiran 7	Daftar Agen Penjual Sukuk Ritel Seri SR-010
Lampiran 8	Surat Kepemilikan Sukuk Ritel Seri SR-010
Lampiran 9	Konfirmasi Penjualan Sukuk Ritel
Lampiran 10	Surat Pernyataan Komitmen

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Pada kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas mempermudah dan memperjelas pemaknaan terhadap judul skripsi, serta memberikan batasan terhadap arti kalimat dalam skripsi ini. Pemberian penegasan judul bertujuan agar pembaca memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud, serta menghindari kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, judul skripsi “**ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD IJARAH ASSET TO BE LEASED DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung)**”. Berikut penjelasan beberapa kata yang ada dalam judul skripsi ini, diantaranya:

1. **Analisis** adalah sebuah kegiatan untuk mencari suatu pola selain itu analisis merupakan cara berpikir yang berkaitan dengan pengujian secara sistematis terhadap sesuatu untuk menentukan bagian, hubungan antar bagian dan hubungannya dengan keseluruhan.¹
2. **Implementasi** adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.²
3. **Penjualan** adalah proses dimana penjual memuaskan segala kebutuhan dan keinginan pembeli agar dicapai manfaat baik bagi penjual maupun pembeli yang berkelanjutan dan menguntungkan kedua belah pihak.³

¹ Spradley, *Metode Etnografi* Sugiyono, (2015), h. 335.

² Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, (Jakarta: Grasindo, 2002), h.70.

³ William G. Nickels, *Jual Beli* (1998), h. 13.

4. **Sukuk** adalah Sukuk atau obligasi Syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip Syariah yang dikeluarkan *emiten* kepada pemegang Sukuk yang mewajibkan emiten membayar pendapatan kepada pemegang Sukuk berupa bagi hasil atau *fee* serta membayar kembali dana Sukuk pada saat jatuh tempo.⁴
5. **Ritel** adalah semua usaha bisnis yang dengan secara langsung mengarahkan kemampuan pemasarannya untuk dapat memuaskan konsumen akhir itu dengan berdasarkan organisasi penjualan barang serta jasa ialah sebagai inti dari distribusi.⁵
6. **Akad** adalah sebagai pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.⁶
7. **Ijarah Asset To Be Leased** adalah menjual barang yang sedang disewakan, dan menyewakan musya` (bagian atau porsi yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya).⁷
8. **Perspektif** adalah suatu cara pandang terhadap suatu masalah yang terjadi atau sudut pandang tertentu yang digunakan dalam melihat suatu fenomena.⁸
9. **Ekonomi Islam** adalah respon pemikir muslim terhadap tantangan ekonomi pada masa tertentu yang dalam usahanya dibantu oleh Al-Qur'an dan as-Sunnah, *ijtihad* dan pengalaman.⁹

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan penulis memilih judul skripsi ini adalah sebagai berikut :

⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 32/DSN-MUI/IX/2002 tentang *Obligasi Syariah*.

⁵ Gilbert, *Bisnis Ritel Indonesia*, (2002), h. 6.

⁶ Gemala Dewi, Wirnyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, h. 45-46.

⁷ Al-Zuhaily, *Fi Fiqh al-Mu`amalat al-Maliyah wa al-Mashrafiyah al-Mu`ashirah Qira'ah Jadidah*, Dimasyq: Dar al-Qalam, (2007), h. 324.

⁸ Martono, *Devinisi Menurut Para Ahli*, (2010), h. 11.

⁹ Huda, *Ekonomi Islam*, (2019), h. 2.

1. Alasan Objektif

Penulis tertarik meneliti salah satu dari instrumen Pasar Modal Syariah yaitu Sukuk Ritel yang mana penulis melakukan penelitian lebih lanjut berkaitan dengan bagaimana Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk (BMI) Cabang Lampung dan Implementasi penjualan Sukuk Ritel Menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* dalam Perspektif Ekonomi Islam. Menurut data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), per Juni 2020 Sukuk Ritel telah menjadi salah satu penyumbang nilai aset tertinggi dari beberapa jenis instrumen keuangan syariah, hal ini tidak lepas dari kepercayaan masyarakat luas akan produk Sukuk Ritel yang berdasarkan dengan konsep syariah yang wajib mentaati aturan-aturan syariah yang adil dan adanya larangan yang mendekati *riba*, ketidakjelasan (*gharar*), dan juga perjudian (*maysir*), dengan ini lebih jelas kehalalannya untuk masyarakat yang beragama Islam dan keamanannya dijamin oleh Pemerintah atau Negara. Dari hasil penjualan Sukuk Ritel tersebut digunakan untuk membiayai APBN dan proyek serta memperkuat potensi SBSN sebagai instrumen investasi dan pembiayaan yang diawasi oleh Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pengelola Pembiayaan dan Risiko (DJPPR) nasabah atau investor ikut berperan penting dalam membantu pemerintah mendapat sumber pembiayaan yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan infrastruktur guna memperlancar laju perekonomian Indonesia.

Sedangkan alasan penulis memilih PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung sebagai lokasi penelitian diantaranya BMI Cabang Lampung merupakan Perbankan Syariah pertama di Indonesia yang murni Syariah dan juga telah banyak mendapatkan penghargaan-penghargaan Nasional maupun Internasional, baik itu dalam hal kualitas kerja, pelayanan, produk-produk yang ditawarkan dan yang terkhusus yaitu pada penjualan Sukuk Ritel yang menjadi salah satu produk unggulan yang ada pada BMI Cabang Lampung.

Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung dan juga Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam.

2. Alasan Subjektif

- a. Judul yang diajukan sesuai dengan sub tema yang sudah ditentukan oleh Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, jurusan Perbankan Syariah.
- b. Memberikan pengetahuan bagi penulis maupun pembaca mengenai Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung dan juga Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam.
- c. Dalam melakukan penelitian ini penulis diperkuat oleh sumber data dari hasil wawancara, jurnal, *website*, dan buku yang tersedia di perpustakaan.

C. Latar Belakang Masalah

Dalam ekonomi Islam investasi merupakan kegiatan muamalah yang sangat dianjurkan, banyak manfaat yang didapat dalam berinvestasi, diantaranya harta yang kita miliki menjadi lebih produktif dan menjadi lebih bermanfaat untuk laju prekonomian dan masyarakat secara luas. Agama Islam melarang umatnya untuk menimbun dan membelanjakan harta secara berlebihan, maka dari itu agar harta yang dimiliki mendatangkan keuntungan dan menjadi lebih bermanfaat bagi pemilik dan juga orang lain salah satu solusinya yaitu dengan menginvestasikannya. Terdapat tiga hal utama yang mendorong seseorang untuk melakukan investasi yaitu mendapatkan kehidupan yang lebih baik di masa mendatang, menghindari kemerosotan harta akibat inflasi,

dan untuk memanfaatkan kemudahan ekonomi yang diberikan oleh pemerintah.

Seiring dengan berkembangnya pemikiran ekonomi Islam yang ada di Indonesia mendorong minat masyarakat beralih kepada sektor ekonomi Syariah, hal ini juga didorong oleh mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam terbesar di Dunia, berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) per Januari 2021, penduduk Indonesia berjumlah kurang lebih 270,20 Juta jiwa dan penduduk yang beragama Islam berjumlah sekitar 229,6 Juta jiwa, jika dihitung dalam presentasi setara dengan 87,2% dari jumlah penduduk Indonesia yang beragama Islam dan 13% dari populasi muslim dunia. Hal ini dapat menjadi potensi yang besar bagi industri keuangan baik itu keuangan Bank ataupun industri keuangan bukan Bank termasuk didalamnya berupa instrumen pasar modal Syariah.¹⁰

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan pentingnya investasi pada sektor Syariah, mengingat saat ini ekonomi pada sektor Syariah mengalami perkembangan yang cukup tinggi, tidak hanya di Negara Indonesia akan tetapi di beberapa Negara muslim seperti Malaysia, Bahrain, dan Negara muslim lainnya. Seiring berkembangnya ekonomi syariah menjadikan Indonesia sebagai Negara dengan jumlah penduduk yang mayoritas muslim, Indonesia berada pada posisi 10 negara yang tinggi akan sektor industri Syariah, halal *tourism* termasuk investasi syariah didalamnya, dengan meningkatnya permintaan terhadap sektor investasi yang halal pada tahun 2000 dibentuklah Jakarta *Islamic Index* (JII) sebagai pasar modal syariah, adanya pemisahan antara Bursa Efek Indonesia dan Jakarta *Islamic Index* agar masyarakat dapat memilih wadah investasi yang sesuai dengan keinginan masing-masing, karena dari kedua wadah tersebut memiliki kriteria tersendiri sesuai dengan sudut pandang masing-masing pihak, dipantau dari sudut pandang Syariah, sektor pasar modal Syariah yakni sebagai alat dalam penunjang kegiatan bermuamalah.

¹⁰ <https://www.bps.go.id/news/2021/01/21/405/bps-penduduk-Indonesia.html> diakses pada 23/04/2021.

Pasar modal Syariah merupakan pasar modal dengan konsep Syariah yang wajib mentaati aturan-aturan syariah yang adil dan adanya larangan yang mendekati tambahan atau bunga (*riba*), ketidakjelasan (*gharar*), dan juga perjudian (*maysir*) dalam kegiatan investasi dengan ini kegiatan investasi lebih jelas kehalalannya untuk masyarakat yang beragama Islam, selain itu instrumen yang digunakan pasar modal syariah ialah menggunakan instrumen *profit-loss sharing* yang akan memicu biaya yang cenderung lebih rendah. Sama seperti pasar modal secara umum pada pasar modal syariah memiliki beberapa jenis investasi yang disajikan yakni Sukuk, Saham Syariah, Reksadana Syariah dan lain sebagainya.¹¹

Agama Islam memerintahkan umatnya untuk meraih kesuksesan dan berupaya untuk meningkatkan hasil investasi. Investasi syariah yaitu mengorbankan sumber daya pada saat sekarang untuk mendapatkan hasil yang pasti, dengan harapan memperoleh hasil yang lebih besar di masa yang akan datang, baik langsung maupun tidak langsung serta tetap berpijak pada prinsip-prinsip Syariah secara menyeluruh. Semua jenis investasi yang dilakukan harus diniatkan semata-mata sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT. Allah SWT berfirman dalam Q. S Al-Maidah [5] ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”.¹²

Beberapa tahun terakhir ini perkembangan instrumen investasi semakin menunjukkan eksistensinya. Telah banyak ditawarkan berbagai macam pilihan investasi yang sesuai dengan kebutuhan investor yang kini telah mengikuti perkembangan zaman. Tidak hanya saham, obligasi dan reksadana, sukuk kini

¹¹ Davit Kuncoro, *Perbandingan kinerja obligasi syariah dan kinerja obligasi konvensional*, (2016), h. 112.

¹² Departemen Agama RI, Mushaf At-Thayyib, *Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, (Ciputat: Cipta Bagus Segara, 2011), h. 106.

dapat menjadi pilihan investasi yang menarik dan sesuai dengan prinsip Syariah.

Berbeda dengan obligasi, Sukuk merupakan surat berharga yang menunjukkan penyertaan kepemilikan atas aset perusahaan, dan bukan merupakan surat pengakuan utang. Sukuk yang diterbitkan berada di bawah Fatwa MUI dengan kendali Dewan Syariah Nasional (DSN). Dengan demikian Sukuk yang diterbitkan sudah sesuai dengan syariah dan dapat dipertanggung jawabkan keabsahannya. Perbedaan mendasar lainnya adalah sukuk mendapatkan bagi hasil dari hak atas sertifikat kepemilikan yang dipegang, sedangkan obligasi mendapatkan bunga atau kupon.

Sukuk memiliki beberapa keunggulan di antaranya dapat dimiliki oleh investor ritel atau perorangan dengan nominal yang ringan dan tergolong investasi yang mudah dicairkan. Sukuk yang dapat dijual kepada investor ini dinamakan Sukuk Ritel. Bagi penerbit, Sukuk berperan sebagai alternatif sumber pendanaan yang mengalami defisit. Hasil dari penjualan sukuk dapat menjadi tambahan modal bagi perusahaan penerbit.

Sukuk juga dapat diterbitkan oleh pemerintah. Sukuk yang diterbitkan oleh pemerintah ini termasuk dalam golongan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN). Terbukti dengan adanya Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang SBSN, pemerintah secara langsung mendukung dibentuknya instrumen investasi syariah ini. Undang-Undang tersebut secara otomatis menjadi payung hukum diterbitkannya sukuk sehingga sukuk menjadi sarana investasi yang telah dilegalkan oleh pemerintah.

Dalam Pasal 5 Undang-Undang SBSN menyatakan bahwa penerbitan SBSN dilakukan oleh Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pengelola Pembiayaan dan Risiko (DJPPR) sehingga sudah dipastikan instrumen ini terjamin keamanannya. Adapun tujuan penerbitan SBSN yang berdasarkan Undang-Undang SBSN Pasal 4 adalah untuk membiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan proyek serta memperkuat potensi SBSN sebagai instrumen investasi dan pembiayaan. Secara garis besar defisit

anggaran dapat terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, di antaranya rendahnya daya beli masyarakat, pemerataan pendapatan, melemahnya nilai tukar, pengeluaran akibat krisis ekonomi, realisasi yang menyimpang dari rencana, dan pengeluaran karena inflasi.¹³

Untuk itu pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa penerbitan SBSN sebagai instrumen inklusi keuangan yang efektif, yang dapat mendorong terwujudnya transformasi masyarakat dari *savings oriented society* menuju *investment oriented society*, sekaligus perluasan basis investor di pasar domestik, juga sebagai alternatif instrumen investasi berdasarkan prinsip Syariah. Dengan diterbitkannya SBSN ini diharapkan dapat menjadi sarana investasi yang berbasis syariah bagi masyarakat sekaligus sebagai bentuk partisipasi masyarakat dalam pembangunan negara.

Penerbitan Sukuk Ritel secara reguler di pasar domestik telah turut mendorong pengembangan pasar keuangan syariah dengan menyediakan instrumen keuangan berbasis syariah. Dalam sepuluh tahun terakhir industri keuangan syariah di Indonesia yang saat ini masih didominasi oleh Perbankan Syariah dan mengalami pertumbuhan yang signifikan, baik dari total aset kelolaan maupun jumlah lembaga keuangan syariah. Menurut data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), per Juni 2020 total aset dari beberapa jenis industri keuangan syariah telah mencapai Rp2.905,77 triliun dan Sukuk Ritel mencatatkan nilai aset tertinggi yaitu sebesar Rp. 868,43 Triliun.¹⁴

Penerbitan Sukuk Ritel selalu mendapat sambutan positif dari masyarakat dengan nominal penerbitan dan jumlah investor terus meningkat setiap tahunnya. Pada penerbitan Sukuk Ritel perdana tahun 2009, penawaran SR-001 hanya berhasil menarik 14.295 investor dengan total penerbitan Rp5,56 triliun. Hingga

¹³ Muchlis Yahya, *Analisis Normatif Kritis Kebijakan Pemanfaatan Obligasi Syariah (Sukuk) Dalam Menutup Defisit APBN*. Jurnal Ekonomika, Vol. VI, Ed. 2 Oktober (2015), h. 40.

¹⁴ <https://www.ojk.go.id/kanal/syariah/keuangan-syariah.aspx> diakses pada 22/04/2021.

penerbitan SR-014 pada tahun 2021 berhasil menarik minat 48.444 investor dengan nominal penerbitan Rp16,70 triliun.

Di pasar global, kinerja Sukuk Ritel secara keseluruhan menjadi semakin baik dengan menerbitkan 10,15 miliar dolar AS, dengan total saldo terhutang sebesar 9,5 miliar dolar AS. Penerbitan obligasi syariah global selalu menarik investor dari berbagai kawasan seperti Amerika Serikat, Eropa dan Asia, terutama Timur Tengah dan investor Islam. Dengan posisi tersebut, Indonesia kini telah menjadi pemimpin dalam penerbitan Sukuk di pasar Internasional.¹⁵

Dalam penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), pemerintah Indonesia menggunakan beberapa struktur akad di antaranya adalah SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*, SBSN *Ijarah Sale and Lease Back*, SBSN *Ijarah Al- Khadamat*, dan SBSN *Wakalah*. Empat Akad ini dipakai untuk menerbitkan sejumlah seri Sukuk, diantaranya penerbitan *project based* Sukuk dan Sukuk Ritel.

Penerbitan Sukuk Ritel tersebut menggunakan dua jenis akad yang berbeda. Sukuk seri SR-001 sampai dengan seri SR-003 menggunakan akad *Ijarah Sale and Lease Back* berdasarkan dengan Fatwa Dewan Syariah Negara Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No: 72/DSN-MUI/VI/2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*, sedangkan pada seri SR-004 hingga seri SR-014 menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* berdasarkan dengan Fatwa Dewan Syariah Negara Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No: 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

Terdapat perbedaan penentuan *underlying* pada kedua akad ini. Sukuk yang menggunakan akad *Ijarah Sale and Lease Back* yang menjadi *underlying* adalah Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah atau bangunan. Sedangkan yang menjadi *underlying* bagi Sukuk yang menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* berupa proyek pembangunan. Dalam kurun waktu lebih dari satu

¹⁵ <https://www.djppr.kemenkeu.go.id//page/load/1529> diakses pada 05/03/2021.

dekade penerbitan Sukuk Ritel, pemerintah mendapat sumber pembiayaan yang digunakan untuk pembangunan dan pengembangan infrastruktur guna memperlancar laju perekonomian Indonesia. Hasil dari penjualan Sukuk Ritel tersebut penulis uraikan di bawah ini:

Tabel 1.1
Penerbitan Sukuk Ritel
beserta Hasil Penjualan

SR	Imbal Hasil	Tanggal Terbit	Jatuh Tempo	Jangka Waktu	Nilai (Triliun)
001	12,00%	25 Februari 2009	25 Februari 2012	3 Tahun	Rp. 5.556.290
002	8,70%	10 Februari 2010	10 Februari 2013	3 Tahun	Rp. 8.033.860
003	8,15%	23 Februari 2011	23 Februari 2014	3 Tahun	Rp. 7.341.410
004	6,25%	21 Februari 2012	21 Februari 2015	3,5 Tahun	Rp. 13.613.805
005	6,00%	27 Februari 2013	27 Februari 2016	3 Tahun	Rp. 14.968.875
006	8,75%	05 Maret 2014	05 Maret 2017	3 Tahun	Rp. 19.323.345
007	8,25%	11 Maret 2015	11 Maret 2018	3 Tahun	Rp. 21.965.035
008	8,30%	10 Maret 2016	10 Maret 2019	3 Tahun	Rp. 31.500.000
009	6,90%	22 Maret 2017	10 Maret 2020	3 Tahun	Rp. 14.037.310
010	5,90%	21 Maret 2018	10 Maret 2021	3 Tahun	Rp. 8.436.570
011	8,05%	28 Maret 2019	10 Maret 2022	3 Tahun	Rp. 21.117.570
012	6,30%	26 Maret 2020	10 Maret 2023	3 Tahun	Rp. 12.142.572
013	6,05%	28 September 2020	10 September 2023	3 Tahun	Rp. 25.670.000
014	5,47%	24 Maret 2021	10 Maret 2024	3 Tahun	Rp. 16.740.000

Sumber: www.djppr.kemenkeu.go.id.

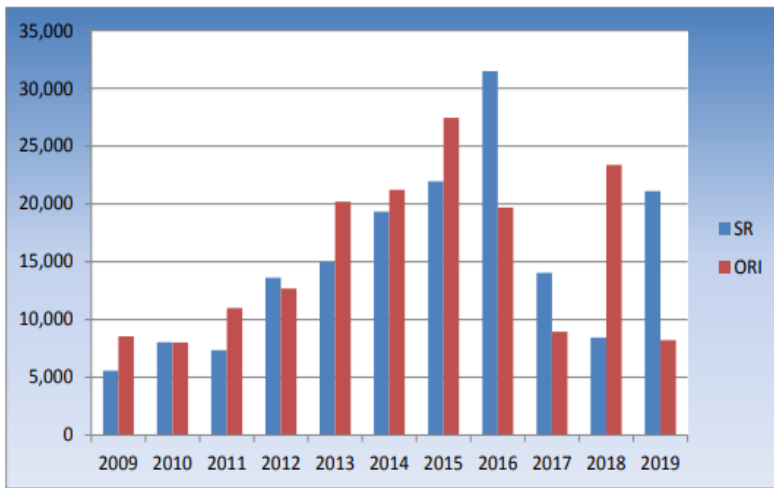
Seri SR-001 merupakan salah satu seri yang memberikan imbal hasil paling tinggi yaitu sebesar 12% per tahun dengan hasil penjualan sebesar Rp5.556.290.000.000. Apabila dilihat dari besaran imbal hasil dari seluruh seri Sukuk Ritel, terdapat sebuah kejanggalan yaitu imbal hasil yang semakin menurun nominalnya, terakhir pada SR-014 dengan tingkat imbalan hanya 5,47%. Berdasarkan informasi yang penulis dapatkan melalui *website* detik *finance*, disebutkan bahwa menurut Direktur Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko (DJPPR) mengatakan bahwa penentuan imbal hasil Sukuk Ritel diambil atau diputuskan mengacu pada kondisi pasar keuangan.¹⁶

Namun terlepas dari persoalan perbedaan imbalan pada setiap seri di atas, data tersebut menggambarkan bahwa pemerintah telah berhasil menjadikan Sukuk sebagai alternatif pembiayaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang defisit sekaligus sebagai sarana investasi bagi investor. Dari informasi yang penulis peroleh berdasarkan siaran terbuka yang diumumkan oleh DJPPR kementerian keuangan pada setiap seri Sukuk Ritel, beberapa seri Sukuk Ritel yang diterbitkan, total jumlah pemesanan pembelian Sukuk Ritel yang disampaikan oleh masyarakat melalui agen penjual yang telah ditunjuk telah melebihi dari target pemerintah. Hal ini disebabkan oleh minat beli masyarakat terhadap Sukuk Ritel yang demikian besar. Akibatnya, terdapat potensi pemesanan pembelian yang tidak disetujui oleh pemerintah karena jumlah pemesanan tersebut telah melampaui kuota penjualan yang diberikan kepada seluruh agen penjual.¹⁷

Selain data tersebut yang menggambarkan hasil penjualan Sukuk Ritel dari seri SR-001 hingga seri SR-014, berikut penulis sertakan grafik dari segi jumlah investor Sukuk Ritel dari seri SR-001 hingga seri SR-011.

¹⁶ <https://m.detik.com/finance/moneter/d.3881661/imbal-hasil-sukuk-turun-darisebelumnya-ini-jawaban-pemerintah> diakses pada 05/03/2021.

¹⁷ <https://www.djppr.kemenkeu.go.id/page/load/1529>, *Siaran Pers Hasil Penjualan Sukuk Negara Ritel (seri SR-001 s/d SR-010)* diakses pada 05/03/2021.

Gambar 1.1**Grafik Jumlah Investor Sukuk Ritel SR-001 (2009) s/d SR-011 (2019)**

Sumber: www.djppr.kemenkeu.go.id.

Grafik di atas menunjukkan pola *up-down trend* atau pola naik-turun. Hal ini terjadi karena beberapa faktor yaitu berbedanya jumlah nominal sukuk yang diterbitkan di setiap serinya, besaran suku bunga SBI saat itu, besaran imbal hasil, kondisi perekonomian, dan kebijakan pemerintah dalam hal penjabatan. Terlepas dari naik turunnya grafik di atas, dapat dilihat bahwa Sukuk Ritel semakin diminati oleh para investor. Hal ini dibuktikan oleh banyaknya investor yang menginvestasikan dananya pada Sukuk Ritel terutama pada seri SR-008. Namun sayang, banyaknya jumlah investor tersebut masih didominasi oleh masyarakat golongan menengah ke atas saja. Pengetahuan mengenai investasi pada sukuk ritel ini rupanya belum sepenuhnya menjangkau ke seluruh lapisan masyarakat atau mungkin masyarakat yang hendak menginvestasikan dananya pada Sukuk

Ritel tidak mengetahui mekanisme penjualan atau pembeliannya dikarenakan minimnya sosialisasi terkait dengan Sukuk Ritel tersebut. Padahal Sukuk Ritel merupakan investasi yang diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat yang telah memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Dalam beberapa tahun terakhir ini Pemerintah terus melakukan upaya-upaya yang bersifat pembangunan demi terciptanya laju perekonomian yang sehat, efektif serta efisien, yang salah satu caranya adalah melalui pembangunan infrastruktur. Proyek-proyek infrastruktur yang digarap oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) berupa jaringan irigasi air tanah, bendungan, embung, jalan, jembatan, sistem pengelolaan drainase, sistem penyediaan air minum terfasilitasi, dan sarana penanggulangan bencana alam. Sedangkan proyek-proyek infrastruktur pada Kementerian Perhubungan berupa prasarana perkeretaapian, fasilitas pelabuhan, layanan lalu lintas dan angkutan laut, serta layanan kenavigasian dan kapasitas bandar udara, pembangunan jalan tol, pembangunan pembangkit listrik di sejumlah daerah, dan fasilitas pada bidang pendidikan dan sejumlah sektor pembangunan, berikut penulis sertakan jenis proyek yang didanai Sukuk Ritel.¹⁸

Tabel 1.2

Jenis Proyek yang didanai Sukuk Ritel SR-005 (2013) s/d SR-014 (2021)

Tahun	SR	Jenis Proyek	Besaran Dana
2013	005	Jalur Kereta Api (Double Track) Cirebon-Kroya. Asrama Haji dan Pusat Pelayanan Haji di beberapa Provinsi	Rp 800 Miliar

¹⁸ Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan, *Investasi Syariah Melalui Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara)*, Jakarta, November 2017, h. 112.

2014	006	<i>Double Track</i> Cirebon-Kroya; <i>Double Track</i> Menggarai-Bekasi; Asrama Haji di beberapa Provinsi.	Rp. 1,57 Triliun
2015	007	<i>Double Track</i> Cirebon-Kroya; <i>Double Track</i> Manggarai-Bekasi; <i>Double Track</i> Martapusra-Baturaja; <i>Elevated Track</i> Medan-Kualanamu. Jalan (<i>Flyover, Underpass, Bypass, Ring Road, Tol</i>) & Jembatan di beberapa Provinsi. Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama dan Asrama Haji di beberapa Provinsi.	Rp. 7,15 Triliun
2016	008	<i>Double Track, Double-Double Track & Elevated Track</i> (Jabotabek, Jateng, Jatim, Sumut & Sumsel). Jalan (<i>Flyover, Underpass, Bypass, Ring Road, Tol</i>) & Jembatan di beberapa Provinsi. Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama dan Asrama Haji di beberapa Provinsi.	Rp. 13,67 Triliun

2017	009	<p><i>Double Track, Double- Double Track & Elevated Track</i> (Jabotabek, Jateng, Jatim, Sumut & Sumsel), Jalur Trans Sumatera dan Trans Sulawesi.</p> <p>Jalan (<i>Flyover, Underpass, Bypass, Ring Road</i>, Tol) &</p> <p>Jembatan di Sumatera, Jawa, Bali, NTB, NTT, Kalimantan, Sulawesi, Maluku & Papua).</p> <p>Pengendalian Banjir, Lahar, Pengelolaan Drainase Utama</p> <p>Perkotaan dan Pengamanan Pantai; Pengelolaan Bendungan, Embung, dan Bangunan Penampung Air Lainnya; Penyediaan dan Pengelolaan Air Baku di beberapa Provinsi.</p> <p>Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama, dan Asrama Haji di beberapa Provinsi.</p>	Rp. 16,76 Triliun
2018	010	<p><i>Double Track Selatan Jawa Cirebon-Kroyo-Solo-Madiun-Jombang</i></p> <p>Jalan Tol Solo-Ngawi seksi I-Colomadu Karanganyar Jateng</p> <p>Gedung Perkuliahan PTKIN di beberapa Provinsi.</p>	RP. 22,53 Triliun
2019	011	<p><i>Double Track Selatan Jawa Cirebon-Kroyo-Solo-Madiun-Jombang</i></p> <p>Jembatan Musi Palembang, Jembatan Yotea (Holtekamp) Papua</p> <p>Asrama Haji Makassar</p>	Rp. 28,43 Triliun

2020	012	<p><i>Double Track</i> selatan Jawa yang terbentang dari Cirebon-Kroya-Solo hingga Madiun-Jombang-Surabaya serta pengembangan sarana perkeretaapian Trans Sumatera.</p> <p>Jalan dan Jembatan; Taman Nasional di beberapa Provinsi.</p> <p>Pengendalian Banjir dan Lahar, pengelolaan Bendungan dan Embung serta pengelolaan drainase utama perkotaan (Ditjen) Sumber Daya Air di beberapa Provinsi.</p> <p>Embarkasi Haji dan Pusat Pelayanan Haji di beberapa Provinsi.</p> <p>Sarana dan fasilitas gedung Perguruan Tinggi Keagamaan Islam Negeri (PTKIN); Laboratorium di beberapa Provinsi.</p>	Rp. 27,35 Triliun
2021	013	<p>Pembangunan jalur Kereta Api di Jawa, Sumatera, Sulawesi</p> <p>Elevated Kualanamu-Medan.</p> <p>Pembangunan Jalan dan Jembatan; Bendungan, Irigasi dan Pengelolaan air dan tanah di beberapa Provinsi.</p> <p>Pengembangan dan Revitalisasi Asrama Haji dan Pusat Pelayanan Haji di beberapa Provinsi.</p> <p>Pembangunan dan Pengembangan Gedung Perkuliahaan di beberapa Provinsi.</p>	Rp. 12,2 Triliun
2021	014	<p>Pembangunan jalur Kereta Api-<i>Double Track; Elevated</i></p> <p>Pembangunan Jalan dan Jembatan;</p>	-

		<p>Bendungan, Irigasi dan Pengelolaan air dan tanah di beberapa Provinsi.</p> <p>Pengembangan dan Revitalisasi Asrama Haji dan Pusat Pelayanan Haji di beberapa Provinsi.</p> <p>Pembangunan dan Pengembangan Gedung Perkuliahaan di beberapa Provinsi.</p>	
--	--	---	--

Sumber: www.djppr.kemenkeu.go.id.

Selanjutnya dalam pemilihan Agen Penjual menjadi salah satu hal yang penting sebelum investor memutuskan untuk berinvestasi. Oleh karena tidak sedikit dana yang akan diinvestasikan maka sebaiknya investor lebih cermat dalam memilih Agen Penjual, walaupun Sukuk Ritel sudah termasuk investasi yang telah dijamin oleh Pemerintah. Pemilihan agen penjual bertujuan agar kegiatan investasi menjadi berkah dan mendatangkan keuntungan sehingga dianjurkan bagi para investor untuk memilih Agen Penjual yang memiliki kredibilitas, pengetahuan tentang produk dan layanan yang baik, memberikan nilai tambah, dan beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip Syariah.

Perseroan Terbatas (PT) Bank Muamalat Indonesia (BMI) Terbuka (Tbk) Cabang Lampung merupakan salah satu Bank Syariah yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai agen penjual Sukuk Ritel BMI Cabang Lampung dipercaya mampu menjual Sukuk Ritel karena seperti yang diketahui bersama bahwa PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk merupakan Bank Syariah pertama yang berdiri di Indonesia, dan sudah berkompeten melayani nasabah yang berorientasi pada *syaria compliance*.

BMI disamping telah dikenal masyarakat sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia, BMI merupakan salah satu bank yang berada di garis depan berkat komitmennya terhadap keuangan Islam, sesuai dengan motto BMI yaitu Pertama Murni Syariah yang mana harus mengacu pada prinsip-prinsip syariah.

Tinjauan penulis terhadap penelitian terdahulu berkenaan penelitian tentang implementasi penerbitan Sukuk Ritel berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 dan Fatwa DSN-MUI masih terdapat kasus pada Agen Penjual yang menunjukkan belum sesuai antara praktik penjualan Sukuk Ritel terhadap ketentuan yang telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI serta berdasarkan perspektif Ekonomi Islam.

Penelitian yang dilakukan oleh Dian Isti Fambudi pada Bank Tabungan Negara Semarang menunjukkan dalam penerbitan Sukuk Ritel belum memenuhi standar syariah, dikarenakan masih mempresepsikan objek *ijarah* (*underlying asset*) tidak ada, termasuk investor yang menyamakan investasi Sukuk Ritel terhadap Obligasi. Terjadi *misconception* baik Agen Penjual maupun investor yang menyebabkan objek *ijarah* ini menjadi tidak jelas (*gharar*). Hal tersebut menunjukkan adanya suatu masalah, karena dengan adanya realita tersebut menunjukkan masih terdapat praktik dalam penjualan Sukuk Ritel yang dilakukan oleh masing-masing Agen Penjual memiliki perbedaan dan belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah, serta penulis ingin membuktikan apakah implementasi penjualan Sukuk Ritel yang diterapkan pada BMI Cabang Lampung ini sudah sesuai dengan prosedur penjualan yang telah ditetapkan oleh pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 dan kesesuaian syariah yang dituangkan dalam Fatwa DSN-MUI No.76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* dan apakah BMI Cabang Lampung dalam menjadi Agen Penjual telah memberikan kemudahan serta kenyamanan bagi investor. Oleh sebab itu penulis menjadikan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung ini sebagai objek penelitian dengan judul **“ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD IJARAH ASSET TO BE LEASED DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM STUDI PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG LAMPUNG”**.

D. Fokus dan Sub-fokus Penelitian

1. Fokus dalam penelitian ini adalah untuk melihat secara mendalam mengenai Implementasi Penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung dalam Perspektif Ekonomi Islam.
2. Sub-fokus dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:
 - a. Implementasi penjualan Sukuk Ritel pada seri SR-10 pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung.
 - b. Tinjauan terhadap Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 terkait dengan Sukuk Ritel maupun dalam Perspektif Ekonomi Islam berdasarkan Fatwa DSN Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan sebelumnya rumusan masalah yang akan dibahas peneliti adalah:

1. Bagaimana Implementasi Penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung?
2. Bagaimana Implementasi Penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung dalam Perspektif Ekonomi Islam?

F. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan Implementasi Penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung.

2. Untuk mengetahui dan menjelaskan Implementasi Penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung dalam Perspektif Ekonomi Islam.

G. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini tentunya diharapkan dapat memberikan manfaat kepada penulis maupun pihak lain. Adapun manfaat dari penelitian tersebut adalah:

1. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Sukuk Ritel di Indonesia mulai dari pengertian, penjualan melalui agen penjual Sukuk Ritel yang telah ditunjuk oleh Pemerintah hingga diperdagangkan di pasar sekunder, sekaligus menambah pengetahuan tentang hukum *fiqih Muamalah* yang berkaitan dengan praktik akad *Ijarah Asset To Be Leased* dalam penjualan Sukuk Ritel.
2. Memberikan kontribusi pemikiran dan pengetahuan ilmiah di bidang Ekonomi Islam dan dapat menjadi referensi dalam menunjang penelitian selanjutnya sebagai bahan perbandingan.
3. Membantu memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai Sukuk Ritel sebagai pilihan sarana investasi.

H. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Dalam penelitian ini penulis mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang relevan dan berhubungan dengan judul di atas di antaranya:

1. Skripsi berjudul *Akad Sale And Lease Back Pada Transaksi Sukuk Ritel Di PT. BNI Securities* oleh Dani Arsyad Anwar, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2010.

Penelitian ini menjelaskan bahwasannya berdasarkan Fatwa DSNMUI No: 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara menggunakan akad *Ijarah Sale and*

Lease Back sesuai dengan prinsip syariah, yaitu kombinasi antara akad *al-bay* (jual beli) dan akad *al-Ijarah* (sewa).

Kemudian Akad *al-Bay* (jual beli) yang terdapat pada struktur akad *Sale and Lease Back* adalah bentuk akad *al-Bay* (jual beli) bersyarat (*bay al-wafa*), yaitu mensyaratkan pembeli Aset Barang Milik Negara untuk menjual kembali BMN (*underlying asset*) kepada penjual semula (Pemerintah) setelah masa jatuh tempo selama 5 tahun, dan (*alwafa*) ini diperbolehkan berdasarkan *Urf Istihsan* (kebiasaan yang berlaku) karena dapat menghindarkan masyarakat dari transaksi ribawi.¹⁹

2. Skripsi berjudul *Sukuk Negara Dalam Kebijakan Fiskal Di Indonesia* oleh Fahmi Salim UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2011.

Penelitian ini menjelaskan beberapa mekanisme penerbitan Sukuk, antara lain melalui mekanisme lelang, *book building*, dan *private placement*. Dan sejauh ini hanya baru terdapat dua jenis akad saja yaitu akad *Ijarah Sale and Lease Back* yang digunakan pada Sukuk Ritel, IFR dan SNI (Sukuk global) dan akad *Ijarah al-Khadamat* yang digunakan pada sukuk dana haji Indonesia.

Adapun penggunaan dana sukuk yang telah terkumpul semuanya digunakan untuk membiayai defisit Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang setiap tahunnya mengalami defisit anggaran.²⁰

3. Skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah Asset To Be Leased* Pada Produk Sukuk Negara Ritel SR-008 Di Bank BTN Semarang oleh Dian Isti Fambudi UIN Walisongo Semarang 2017.

¹⁹ Dani Arsyad Anwar, *Akad Sale and Lease Back pada Transaksi Sukuk Ritel di PT. BNI Sekurities*, Skripsi, (Jakarta, Perpustakaan UIN Syarifn Hidayatullah, 2010), h. 116.

²⁰ Fahmi Salim, *Konsep Dan Aplikasi Sukuk Negara Dalam Kebijakan Fiskal Di Indonesia*, Skripsi, (Jakarta, Perpustakaan UIN Syarif Hidayatullah, 2011), h. 91-92.

Penelitian ini menjelaskan tentang konsistensi akad sewa pada struktur *akad Ijarah Asset to be Leased* pada produk sukuk negara ritel SR-008 di Bank Tabungan Negara Semarang, yang dalam kesimpulannya belum memenuhi standar syariah, dikarenakan masih mempresepsikan objek *ijarah (underlying asset)* tidak ada, termasuk investor yang cenderung menyamakan investasi Sukuk Negara Ritel SR-008 terhadap Obligasi Ritel Indonesia (ORI). Terjadi *misconception* baik agen penjual maupun investor yang akan menyebabkan objek *ijarah* ini menjadi *gharar*.²¹

4. Jurnal berjudul Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara oleh Aries Mawarni Putri, Djuwityastuti & Adi Sulistyono, Universitas Sebelas Maret Surakarta 2015.

Penelitian ini menjelaskan bahwa dalam implementasinya, penerbitan SBSN seri SR dilakukan melalui Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia. Prosedur penerbitan dilakukan dengan dua struktur akad yaitu Akad *Ijarah Sale and Lease Back* dan Akad *Ijarah Asset to be Leased* sesuai dengan pengertian SBSN dalam Undang-Undang SBSN Pasal 1 Angka 1.

Perbedaan kedua struktur akad tersebut terletak pada *underlying asset* atau aset dasar penerbitan SBSN.²²

5. Jurnal berjudul Sukuk: Teori Dan Implementasi oleh Muhammad Iqbal Fasa, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2016.

Penelitian ini dijelaskan bahwa Transaksi sukuk bukan merupakan utang piutang melainkan penyertaan, karena surat

²¹ Dian Isti Fambudi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah Asset To Be Leased Pada Produk Sukuk Negara Ritel Sr-008 Di Bank BTN Semarang*, Skripsi, (Semarang, UIN Walisongo, 2017), h. 113.

²² Jurnal Privat Law, *Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara*, oleh Aries Mawarni Putri, Djuwityastuti & Adi Sulistyono, Vol. III, No 2, (Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015), h. 46-47.

hutang menimbulkan kesan adanya bunga yang menurut Syariah tidak halal sehingga tidak boleh diterbitkan. Ia menyebutkan bahwa terdapat enam karakteristik Sukuk yang membedakan dengan obligasi konvensional memerlukan underlying asset merupakan bukti kepemilikan suatu aset berwujud atau hak manfaat (*beneficial title*) pendapatan berupa imbalan (kupon), *margin*, dan bagi hasil, sesuai jenis akad yang digunakan terbebas dari unsur *riba*, *gharar* dan *maysir* penerbitannya melalui *special purpose vehicle* penggunaan dana hasil penerbitan sukuk (*proceeds*) harus sesuai prinsip syariah. Adapun Dewan Syariah Nasional Indonesia memperbolehkan kegiatan Sukuk dengan berlandaskan kaidah *fiqh*. Hukum asal *muamalah* itu adalah boleh kecuali jika ada dalil yang mengharamkan.²³

Adapun yang menjadi pembeda dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, peneliti belum menemukan penelitian tentang Implementasi Penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* Dalam Perspektif Ekonomi Islam. Hal ini menjadi alasan utama peneliti untuk menganalisis lebih dalam tentang Implementasi Penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung serta Implementasi Penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* dalam Perspektif Ekonomi Islam.

I. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yang mana data yang dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, gambar, dan tidak dapat dinyatakan dengan angka-angka,

²³ Li-Falah Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, *Sukuk Teori Dan Implementasi* oleh Muhammad Iqbal Fasa, Vol. I, No. 1, (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016), h. 93.

mendeskripsikan Implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* dan penggunaan akad *Ijarah Asset to be Leased* dalam Perspektif Ekonomi Islam. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.²⁴

b. Sifat Penelitian

Berdasarkan sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif yakni studi untuk menemukan fakta-fakta dengan interpretasi yang tepat dan akurat, penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus yaitu di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung sebagai objek penelitian karena merupakan salah satu Agen Penjual Sukuk Ritel yang telah ditunjuk oleh Pemerintah.

2. Sumber Data

Menurut Lofland sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata, dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Berkaitan dengan hal itu pada bagian jenis datanya dibagi ke dalam kata-kata dan tindakan, sumber data tertulis, foto, dan statistik.²⁵ Sedangkan jenis data adalah hasil yang diperoleh dari sumber data. Dalam penelitian ini mengumpulkan data atau informasi dengan cara membaca, mengutip dan menyusunnya berdasarkan data-data yang telah diperoleh. Dalam penelitian ini data yang diperoleh berdasarkan data primer dan sekunder.

a. Sumber data primer yaitu sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Dalam penelitian

1. ²⁴ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h.

²⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, h. 326.

ini sumber data primer adalah seluruh data yang diambil dari lokasi penelitian yaitu pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung.

- b. Data sekunder yaitu merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.²⁶ Dalam penelitian ini juga menggunakan buku-buku, jurnal penelitian, artikel, dan karya ilmiah lainnya serta dokumen yang diberikan langsung oleh pihak PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung sebagai tambahan sumber data sekunder.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yaitu percakapan tanya jawab dalam penelitian yang langsung secara lisan antara dua orang atau lebih yang duduk secara fisik mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan dan diarahkan suatu masalah.²⁷

Untuk mendapatkan informasi-informasi sesuai dengan yang dibutuhkan dan akurat, Objek wawancara dalam penelitian ini peneliti lakukan dengan beberapa pihak yaitu pihak internal PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung, khususnya Pimpinan Cabang dan Kepala Bagian Pemasaran terkait dengan Sukuk Ritel untuk menggali informasi awal mengenai Implementasi serta perkembangan Penjualan dari Sukuk Ritel.

b. Dokumentasi

Kegiatan dokumentasi yaitu mengumpulkan berbagai data yang relevan dengan topik penelitian melalui kumpulan dokumen, jurnal, maupun laporan yang berkaitan dengan penelitian mengenai implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased*.

²⁶ *Ibid*, h. 62.

²⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 231.

Cara pengumpulan data dapat berupa bukti tertulis dari objek penelitian untuk memperkuat data yang diperoleh khususnya yang berkaitan data dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung. Seperti: Gambaran umum, sejarah berdirinya, visi dan misi, produk-produk pembiayaan Bank Syariah dan struktur organisasi.

4. Teknik Analisis Data

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif dari wawancara atau sumber-sumber tertulis. Sehingga teknis analisis data yang digunakan adalah deskriptif analisis yaitu penelitian yang bertujuan mengumpulkan data, kemudian diinterpretasikan dari data tersebut untuk diambil kesimpulan.²⁸

Teknik analisa penelitian ini menggunakan teknik analisis yang dilakukan oleh Miles dan Huberman, dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:²⁹

- a. Pengumpulan data, proses pengumpulan data penelitian. Pada tahap ini peneliti akan mengumpulkan data terlebih dahulu yang didapatkan dari hasil wawancara yang telah dilakukan dan dari dokumentasi yang telah ada sebelumnya.
- b. Reduksi data, proses penggabungan dan penyeragaman segala bentuk data yang diperoleh menjadi satu bentuk tulisan yang akan dianalisis.
- c. Penyajian data, data yang telah diperoleh disajikan dalam bentuk daftar kategori setiap data yang akan didapat dengan bentuk naratif.
- d. Penarikan kesimpulan, proses lanjutan dari reduksi data dan penyajian data, data yang disimpulkan berpeluang untuk

²⁸ Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode dan Teknik*, (Bandung: Mizan, 1999), h. 139.

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), h. 222.

menerima masukan. Penarikan kesimpulan sementara masih dapat diuji dengan data di lapangan.

J. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan penulis anggap sangat diperlukan dalam skripsi ini, agar logika penyusunan dan korelasi antar bab dalam skripsi ini dapat diketahui. Sistematika pembahasan yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab I, yaitu pendahuluan yang berisi pengantar diangkatnya masalah dalam skripsi ini. Bab pertama ini diawali dengan penegasan judul, kemudian dilanjutkan dengan alasan memilih judul, latar belakang masalah, fokus dan sub-fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II, yaitu berisi landasan teori yang berisi tentang penjelasan mengenai teori Sukuk, Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), sewa-menyewa (*ijarah*) dan penerapan akad *ijarah asset to be leased* dalam penerbitan Sukuk Ritel.

Bab III, yaitu berisi deskripsi objek penelitian yang di dalamnya terdiri dari gambaran umum objek penelitian dan implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *ijarah asset to be leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung.

Bab IV, yaitu analisis penelitian yang berisi analisis data penelitian, dan pemaparan temuan penelitian yang telah diperoleh pada saat penelitian baik melalui wawancara dengan pegawai bank yang berwenang terhadap implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *ijarah asset to be leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung.

Bab V, yaitu penutup yang di dalamnya menjelaskan kesimpulan yang diperoleh, serta rekomendasi yang dapat diberikan sehingga dapat memberikan manfaat kepada semua pihak yang membutuhkan dan dapat memberikan jawaban secara

ringkas dari permasalahan yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sukuk

1. Definisi Sukuk

Secara bahasa, sukuk berasal dari bahasa Arab “صكوك” yang merupakan bentuk *jamak (plural)* dari kata *Sakk* “صك” yang memiliki arti dokumen atau lembaran kontrak yang serupa dengan sertifikat atau *note*. Secara praktis, sukuk merupakan bukti (*claim*) kepemilikan terhadap aset yang menjadi dasar penerbitan Sukuk (*underlying asset*).¹ Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.32/DSNMUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah, yang pada saat itu belum menggunakan istilah Sukuk, disebutkan bahwasanya obligasi Syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip Syariah yang dikeluarkan oleh *emiten* kepada investor (pemegang obligasi) yang mewajibkan *emiten* untuk membayar pendapatan kepada investor berupa bagi hasil/ *margin/ fee* serta membayar kembali dana investasi pada saat jatuh tempo.²

Menurut Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.A.13 memberikan definisi sukuk: “Efek syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian yang tidak tertentu, tidak terpisahkan atau tidak terbagi (*syuyu’/ undivided share*)” atas:

- a. Aset berwujud tertentu (*a’yyan maujudat*)
- b. Nilai manfaat atas aset berwujud (*manafi’ul a’yyan*) tertentu baik yang sudah ada maupun yang akan ada
- c. Jasa (*al-khadamat*) yang sudah ada maupun yang akan ada

¹ Eri Hariyanto, Mengenal Sukuk Negara: Instrumen Pembiayaan APBN Dan Sarana Investasi Masyarakat, (Yogyakarta: Gava Media, 2017), h. 4.

² <https://FatwaDewanSyariahNasionalNo.32/DSN-MUI/IX/2002TentangObligasiSyariah.co.id>, diakses pada 14/04/2021

- d. Aset proyek tertentu (*maujudat masyru' mu' ayyan*) dan atau
- e. Kegiatan investasi yang telah ditentukan (*nasyath ististmarin khashah*)

Dalam ranah Internasional, aturan standar penerbitan Sukuk mengacu pada *Accounting and Auditing Organization for Islamic Finance Institution* (AAOIFI).³ Dalam aturan standar yang tertera pada *Sharia Standart* nomor 17 tentang Sukuk Investasi, Sukuk didefinisikan sebagai:

“Investment Sukuk are certificates of equal value representing undivided share in ownership of tangible asset, usufructs and services, or (in the ownership of) the assets of particular project or special investment activity, however, this is true after receipt of the value of the sukuk, the closing of subscription and the employment of funds received for the purpose for which the Sukuk were issued” (Sukuk merupakan sertifikat bernilai sama yang mewakili bagian tak terpisahkan dalam kepemilikan suatu aset berwujud, manfaat atau jasa, atau kepemilikan dari aset suatu proyek atau aktivitas investasi tertentu, yang terjadi setelah adanya penerimaan dana sukuk, penutupan pemesanan dan dana yang diterima dimanfaatkan sesuai dengan tujuan penerbitan Sukuk).

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa sukuk adalah sertifikat bernilai sama yang merupakan bukti kepemilikan yang tidak dibagikan atas suatu aset, hak manfaat, dan jasa-jasa atau kepemilikan atas proyek atau kegiatan investasi tertentu yang menjadi dasar penerbitan (*underlying*) sukuk. Sukuk merupakan bagian dari pernyataan kepemilikan atas manfaat suatu aset, dan bukan merupakan surat utang seperti obligasi.

Terdapat perbedaan yang signifikan antara sukuk dan obligasi konvensional yaitu berupa penggunaan konsep imbalan

³ *The Accounting and Auditing Organization for Islamic Finance and Institution* (AAOIFI) merupakan sebuah organisasi non profit yang konsen pada pengembangan dan penerbitan standar akuntansi bagi industri keuangan syariah global.

dan bagi hasil sebagai pengganti bunga, adanya suatu transaksi pendukung (*underlying transaction*) berupa sejumlah aset tertentu yang menjadi dasar penerbitan sukuk, dan adanya akad atau perjanjian antara para pihak yang disusun berdasarkan prinsip-prinsip Islam agar instrumen keuangan ini aman dan terbebas dari *riba*, *gharar*, dan *maysir*.⁴

Beberapa karakteristik sukuk investasi berdasarkan fatwa mengenai sukuk yang dikeluarkan oleh AAOIFI pada tahun 2002 antara lain:⁵

- a. Sukuk mencerminkan bagian yang sama yang diterbitkan atas nama pemilik aset, dan menetapkan pemegang Sukuk sebagai pemilik hak *financial* dan kewajiban yang direpresentasikan oleh Sukuk tersebut.
- b. Sukuk merepresentasikan porsi atau bagian kepemilikan terhadap suatu aset yang tersedia atau dibuat dalam rangka investasi (*underlying asset*), baik berupa aset non-moneter, *usufruct*, jasa, maupun campuran dari beberapa jenis aset tersebut ditambah *intangible rights*, utang dan aset moneter.
- c. Sukuk diterbitkan berdasarkan akad atau prinsip-prinsip Syariah. Dalam hal ini AAOIFI telah mengklasifikasikan 14 akad dasar yang dapat digunakan dalam rangka penerbitan sukuk.
- d. Perdagangan sukuk mengacu pada aturan atau prinsip Syariah yang mengatur penerbitan dan perdagangan tersebut.
- e. Pemilik Sukuk berbagi atas imbalan yang diterima dan menerima kerugian sesuai dengan proporsi sertifikat yang dimiliki oleh pemegang Sukuk sebagaimana yang ditetapkan dalam *prospektus*.

Adapun tujuan dari penerbitan Sukuk antara lain: memperluas basis sumber pembiayaan anggaran negara, mendorong pengembangan pasar keuangan Islam, menciptakan

⁴ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), h. 141.

⁵ Haryanto, *Mengenal....*, h. 4-5.

benchmark di pasar keuangan Islam, diversifikasi basis investor, mengembangkan alternatif instrumen investasi, mengoptimalkan pemanfaatan Barang Milik Negara dan memanfaatkan dana-dana masyarakat yang belum terjaring oleh sistem Perbankan Konvensional.⁶

2. Landasan Hukum Sukuk

Beberapa dalil yang berkenaan dengan legalitas Sukuk berdasarkan yang tercantum dalam Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional adalah sebagai berikut:⁷

a. Firman Allah SWT, Q.S Al-Ma'idah [5] ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang - orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”.⁸

b. Firman Allah SWT, Q.S Al-Israa' [17] ayat 34:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

Artinya: “...dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya”.⁹

c. Hadis Nabi SAW:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا وَ الْمُسْلِمِينَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا

Artinya: “Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan

⁶ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2010), h. 265.

⁷ Merujuk pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syari'ah, h. 112.

⁸ Departemen Agama RI, Mushaf At-Thayyib, *Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, (Ciputat: Cipta Bagus Segara, 2011), h. 106.

⁹ Departemen Agama RI, Mushaf At-Thayyib, *Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, (Ciputat: Cipta Bagus Segara, 2011), h. 285.

yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram". (HR.Tirmidzi)

- d. Hadis Nabi riwayat Imam Ibnu Majah, al-Daruquthni, dan yang lain, dari Abu Sa'id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

Artinya: “Tidak boleh ada bahaya dan tidak boleh membahayakan orang lain”.¹⁰

- e.Kaidah Fiqih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Hukum asal muamalah itu adalah boleh kecuali jika ada dalil yang mengharamkan”.¹¹

3. Jenis-jenis Sukuk

- a. Dalam UU No.19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) disebutkan beberapa jenis Sukuk, antara lain:¹²

- 1) Sukuk *Ijarah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *ijarah*, yang satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak guna (manfaat) suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode sewa yang disepakati tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sukuk *ijarah* dibedakan menjadi *Ijarah*

¹⁰ HR. Ibnu Majah, *ad-Daruquthni*, h. 32.

¹¹ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), h.121

¹² Merujuk pada Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara BAB I Pasal 1 Ketentuan umum poin 6 (enam) sampai 9 (sembilan), Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.

al-Muntahiyah Bittamlik (Sale and Lease Back) dan *Ijarah Headlease and Sublease (Asset To Be Leased)*.

- 2) Sukuk *Mudharabah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *mudharabah* yang merupakan satu bentuk kerjasama, yang satu pihak menyediakan modal (*rabb al-mal*) dan pihak lain menyediakan tenaga dan keahlian (*mudarib*), keuntungan dari kerjasama tersebut akan dibagi berdasarkan perbandingan yang telah disetujui sebelumnya. Kerugian yang timbul akan ditanggung sepenuhnya oleh pihak penyedia modal.
 - 3) Sukuk *Musyarakah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *musyarakah* yang merupakan suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menggabungkan modal yang digunakan untuk membangun proyek baru, mengembangkan proyek yang telah ada atau membiayai kegiatan usaha. Keuntungan atau kerugian yang timbul akan ditanggung bersama sesuai dengan jumlah partisipasi modal masing-masing.
 - 4) Sukuk *Istishna*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *istishna* yang merupakan suatu bentuk perjanjian jual beli antara para pihak untuk pembiayaan suatu proyek. Adapun cara, jangka waktu, dan harga ditentukan oleh berdasarkan kesepakatan para pihak.
- b. Dalam AAOIFI *Sharia Standards* Nomor 17 dijelaskan bahwa sukuk dapat diklasifikasikan ke dalam 14 (empat belas) jenis sukuk berdasarkan akad dan *underlying asset* yang digunakan. Keempat belas jenis tersebut kemudian digolongkan kedalam tiga kelompok, yaitu:
- 1) Sukuk berbasis akad *Ijarah (Ijarah Based Sukuk)*, yang terdiri dari lima jenis sukuk

- 
- a) Sukuk Kepemilikan Aset yang Disewakan (*Sukuk Milkiyah AlMaujudat Al-Mu'jarah/ certificate of ownership in leased assets*)
 - b) Sukuk Kepemilikan Nilai Manfaat dari Aset Berwujud (*Sukuk Milkiyah Manafi' al-A'yan al-Maujudat/ Certificate of ownership of usufruct of existing assets*)
 - c) Sukuk Kepemilikan Nilai Manfaat Aset yang tersedia di Masa Depan (*Sukuk Milkiyah Manafi' al-A'yan 'ala Wajhi Maushufah fi Dzimmah/ Certificate of ownership of usufruct of future assets*),
 - d) Sukuk Kepemilikan Jasa dari Penyedia Tertentu (*Sukuk Milkiyah Al-Khadamat 'ala wajhin mu'ayyanin/ certificate of ownership in services of a specified party*),
 - e) Sukuk Kepemilikan Jasa Tertentu di Masa Depan (*Milkiyah alKhadamat 'ala Wajhi Maushufah fi Dzimmah/ certificate of ownership of future services*).
- 2) Sukuk berbasis akad jual beli (*Sale Based Sukuk*), yang terdiri dari tiga jenis sukuk:
- a) Sukuk *Murabahah*
 - b) Sukuk *Istishna*
 - c) Sukuk *Salam*
- 3) Sukuk berbasis akad kerjasama (*Participation Based Sukuk*), yang terdiri dari enam jenis sukuk:
- a) Sukuk *Musarakah*
 - b) Sukuk *Mudharabah*
 - c) Sukuk *Wakalah*
 - d) Sukuk *Muzara'ah*
 - e) Sukuk *Musaqah*
 - f) Sukuk *Mugharasah*

4. Tujuan Sukuk

Tujuan dari diterbitkannya Sukuk diantaranya adalah memperluas jaringan sumber pembiayaan anggaran Negara, meningkatkan perkembangan pasar keuangan Syariah, melahirkan *benchmark* di pasar keuangan Islam, diversifikasi berbasis investor SBN, dan mengembangkan pilihan instrumen investasi

Selain itu, Sukuk juga diterbitkan dengan tujuan memaksimalkan memanfaatkan barang yang dimiliki oleh Negara, meningkatkan tertib administrasi dan juga pengelolaan barang milik Negara, serta memanfaatkan dana milik masyarakat yang sebelumnya tidak terjadi di dalam sistem perbankan konvensional.

Sedangkan tujuan utama pemerintah dalam menerbitkan Sukuk adalah guna membiayai anggaran nasional, termasuk di dalamnya proyek pembangunan, sesuai dengan yang dijelaskan dalam pasal 4 UU No. 19 Tahun 2008 tentang SBSN.

Dalam undang-undang yang sama juga dijelaskan bahwa arti pembiayaan pembangunan proyek adalah membiayai berbagai proyek yang sudah memperoleh alokasi APBN, termasuk di dalamnya infrastruktur di sektor telekomunikasi, pertanian, perhubungan, energi, serta manufaktur.

5. Manfaat Sukuk

Sukuk memiliki beberapa manfaat kepada investor yang melakukan investasi pada instrumen yang satu ini, diantaranya:¹³

- a. Memberikan imbalan yang dibayarkan secara periodik.
- b. Pembayaran imbalan dan nilai nominal dijamin oleh Negara.
- c. Dapat diperjual belikan dipasar Sekunder pada harga pasar.
- d. Terdapat potensi *capital gain* bagi sukuk *holders*.
- e. Instrumen investasi yang sesuai dengan prinsip Syariah.

¹³ <http://www.djppr.kemenkeu.go.id> diakses pada 15/04/2021.

B. Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Atau Sukuk Ritel

1. Definisi Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)

Menurut Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau Sukuk Ritel didefinisikan sebagai Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip-prinsip Syariah, sebagai bukti atas penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang Rupiah maupun *valuta* asing. Sedangkan menurut fatwa DSN No. 69/DSN-MUI/VI/2008, SBSN atau dapat disebut Sukuk Ritel adalah Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip Syariah, sebagai bukti atas bagian kepemilikan aset.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwasannya Sukuk merupakan bukti penyertaan kepemilikan suatu aset berwujud yang diterbitkan oleh Pemerintah yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah dan bukan merupakan surat utang seperti obligasi.

Sukuk sebagai instrumen investasi yang syariah memerlukan adanya *underlying asset* sebagai dasar penerbitannya. Dalam UU No. 19 Tahun 2008 dikatakan bahwa *underlying asset* adalah aset SBSN, dimana aset SBSN adalah objek pembiayaan SBSN atau Barang Milik Negara (BMN) yang memiliki nilai ekonomis, berupa tanah atau bangunan maupun selain tanah atau bangunan, yang dalam rangka penerbitan SBSN dijadikan sebagai dasar penerbitan SBSN.¹⁴ Fungsi *underlying asset* tersebut adalah untuk menghindari *riba*, sebagai prasyarat untuk dapat diperdagangkannya sukuk di pasar Sekunder, dan untuk menentukan jenis struktur Sukuk. Adapun yang dimaksud Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lain yang sah.

Terdapat beberapa pihak yang terkait dalam penerbitan SBSN atau Sukuk Ritel antara lain:

¹⁴ Pemerintah Republik Indonesia, *Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR010*, (Jakarta: Kemenkeu RI, 2018), h. 98.

- a. *Obligor* adalah pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran imbalan dan nilai nominal sukuk yang diterbitkan sampai dengan sukuk jatuh tempo. Dalam hal *sovereign* Sukuk, obligornya adalah Pemerintah.
- b. *Special Purpose Vehicle* (SPV) adalah badan hukum yang didirikan khusus untuk penerbitan Sukuk dengan fungsi diantaranya sebagai penerbit Sukuk, menjadi *counterpart* pemerintah dalam transaksi pengalihan aset, bertindak sebagai wali amanat (*trustee*) untuk mewakili kepentingan investor.
- c. Investor, adalah pemegang Sukuk yang memiliki hak atas imbalan, *margin* dan nilai nominal Sukuk sesuai partisipasi masing-masing.

Sukuk merupakan alternatif pembiayaan yang inovatif dan kompetitif dan sebagai instrumen investasi yang mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya.¹⁵ Sukuk Ritel diterbitkan oleh pemerintah bertujuan untuk membiayai APBN yang defisit, termasuk di dalamnya membiayai pembangunan proyek. Sebagaimana disebutkan pada pasal 4 Undang-Undang SBSN bahwa tujuan SBSN diterbitkan adalah untuk membiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara termasuk membiayai pembangunan proyek.

Bagi para investor, penerbitan Sukuk akan memenuhi harapan mereka untuk dapat berinvestasi sesuai dengan prinsip Syariah. Beberapa manfaat memiliki Sukuk Ritel antara lain aman karena dijamin 100% oleh Pemerintah, sesuai dengan prinsip Syariah, mudah dan terjangkau, memberikan imbalan yang kompetitif, mendapatkan kenyamanan investasi, dan yang paling penting turut berpartisipasi membangun Negeri.

Dalam praktiknya tidak semua investasi bebas risiko. Walaupun Sukuk telah dijamin 100% oleh pemerintah, salah satu instrumen investasi ini tentu memiliki beberapa risiko. Menurut Husnan, risiko adalah kemungkinan hasil yang

¹⁵ Muhammad Nafik, *Bursa Efek Dan Investasi Syariah*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2009), h. 277.

menyimpang dari harapan. Investor dapat melakukan meminimalisir risiko dengan memperhatikan besarnya pengaruh masing-masing risiko tersebut.¹⁶ Risiko yang kemungkinan terjadi pada investor ketika memiliki atau berinvestasi pada Sukuk Ritel antara lain:

- a. Risiko Gagal Bayar (*Default Risk*), adalah risiko di mana investor tidak dapat memperoleh pembayaran dana yang dijanjikan oleh penerbit pada saat produk investasi jatuh tempo. Risiko ini hampir tidak ada karena pembayaran pokok dan imbalannya dijamin penuh oleh negara sesuai dengan UU No. 19 Tahun 2008.
- b. Risiko Likuiditas (*Liquidity Risk*), merupakan potensi kerugian apabila sebelum jatuh tempo pemilik Sukuk Ritel yang memerlukan dana tunai mengalami kesulitan dalam menjual Sukuk Ritel di pasar Sekunder pada tingkat harga (*market*) yang wajar. Apabila hal ini terjadi, investor dapat menjual Sukuk Ritel kepada agen penjual sebagai *standby buyer*.
- c. Risiko Pasar (*Market Risk*), adalah potensi kerugian bagi investor apabila terjadi kenaikan tingkat suku bunga yang menyebabkan penurunan harga Sukuk Ritel di pasar Sekunder. Kerugian (*capital loss*) dapat terjadi apabila investor menjual Sukuk Ritel di pasar Sekunder sebelum jatuh tempo pada harga jual yang lebih rendah dari harga belinya. Sebagai mitigasinya sebaiknya investor Sukuk Ritel tidak menjual terlebih dahulu apabila harga Sukuk Ritel di pasar Sekunder sedang mengalami penurunan.

¹⁶ Elif Pardiansyah, *Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis Dan Empiris*. Jurnal Ekonomika, Vol. 8, No.2, (2017), h. 358.

2. Landasan Hukum SBSN

a. Landasan Hukum Perundangan Indonesia

Dasar hukum menurut perundang-undangan di Indonesia yang mengatur dan melegalkan Sukuk Negara adalah:¹⁷

- 1) Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) yang menjadi legal bagi penerbitan dan pengelolaan SBSN.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2008 tentang Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 73 Tahun 2012.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2008 Tentang Pendirian Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara Indonesia sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 127 Tahun 2015.
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 218/PMK.08/2008 Tentang Penerbitan dan Penjualan Surat Berharga Syariah Negara Ritel di Pasar Perdana dalam Negeri sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 187/PMK.08/2011.
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 129/PMK.08/2011 tentang Penggunaan Proyek Sebagai Dasar Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara.
- 6) Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 215/KMK.08/2008 tentang Penunjukan Bank Indonesia sebagai Agen Penata Usaha, Agen Pembayaran dan Agen Lelang SBSN di Pasar Dalam Negeri.
- 7) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 205/PMK.08/2017 Tentang Penggunaan Barang Milik Negara Sebagai Dasar Penerbitan SBSN.

¹⁷ <https://www.MemorandumInformasiSukukNegaraRitelSeriSR010.co.id>, diakses pada 15/04/2021

b. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menerbitkan beberapa fatwa terkait dengan penerbitan SBSN dan akad-akad yang digunakan dalam penerbitan SBSN:¹⁸

- 1) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 69/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.
- 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 70/DSN-MUI/VI/2008 tentang Metode Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara
- 3) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*.
- 4) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang Surat Berharga Syariah *Ijarah Asset To Be Leased*.

3. Jenis, Metode Penerbitan dan Struktur akad SBSN

Terdapat tujuh jenis Sukuk negara yang telah diterbitkan oleh Kementerian Keuangan melalui Direktorat Jendral Pengelola Pembiayaan dan Risiko (DJPPR), di antaranya:¹⁹

- a. Sukuk Ritel (SUKRI), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor individu melalui Agen Penjual dengan pembelian minimal 1 juta Rupiah. Kupon Sukuk Ritel bersifat *fixed*, dibayar tiap bulan dan dapat diperjualbelikan.
- b. *Islamic Fixed Rate* (IFR), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan private placement dalam jangka waktu diatas 1 tahun. Jenis imbalan atau kupon IFR bersifat *fixed* dengan pembayaran tiap 6 bulan sekali menggunakan mata uang Rupiah. IFR dapat diperdagangkan di pasar sekunder.

¹⁸ *Ibid*, h. 84.

¹⁹ <https://www.djppr.kemenkeu.go.id> diakses pada 15/04/2021.

- c. Surat Perbendaharaan Negara Syariah (SPNS), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan *private placement* dengan mata uang Rupiah. Jangka waktu maksimum untuk SPNS adalah 1 tahun dengan imbalan berupa diskonto.
- d. Sukuk Dana Haji Indonesia (SDHI) merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi lembaga pengelola dana haji melalui *private placement*. Imbalan SDHI berupa kupon yang bersifat *fixed* dan dibayarkan setiap bulan dengan menggunakan mata uang Rupiah. SDHI tidak dapat diperdagangkan.
- e. *Project Based Sukuk* (PBS), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan *private placement*, menggunakan *underlying* berupa proyek maupun kegiatan APBN. Imbalan SBSN-PBS berupa kupon yang bersifat *fixed* dan dibayarkan setiap 6 bulan sekali dengan jenis mata uang Rupiah. SBSN-PBS dapat diperdagangkan.
- f. Sukuk Valas, merupakan sukuk negara yang diterbitkan di pasar internasional dalam mata uang USD, melalui penjualan *Joint Lead Manager* (JLM).
- g. Sukuk Tabungan, merupakan Sukuk Negara yang dijual kepada investor individu WNI melalui Agen Penjual dengan pembelian minimal 2 juta Rupiah. Kupon Sukuk Ritel bersifat *fixed* dan dibayarkan tiap bulan. Sukuk Tabungan tidak dapat diperdagangkan, namun memiliki fasilitas *early redemption*.

Dari ketujuh jenis SBSN di atas, hanya dua jenis SBSN yang dapat diperdagangkan untuk investor perorangan, yaitu Sukuk Negara Ritel (SUKRI) dan Sukuk Tabungan, dan yang menjadi inti dari pembahasan dalam penelitian ini adalah Sukuk Negara Ritel atau SUKRI.

Sukuk Negara atau SBSN diterbitkan oleh pemerintah melalui tiga jenis metode penerbitan, yaitu:²⁰

- a. *Bookbuilding*, diterbitkan dengan bantuan agen penjual atau *Joint Lead Managers*. Metode ini digunakan untuk penerbitan SBSN seri IFR, Sukuk Ritel dan Global Sukuk.
- b. Lelang, diterbitkan dengan melibatkan Bank Indonesia sebagai agen lelang dan peserta lelang. Metode ini digunakan untuk menerbitkan Sukuk Domestik mulai seri IFR, seri PBS, dan SPN-S.
- c. *Private Placement*, digunakan untuk penerbitan sukuk hanya kepada pihak tertentu dengan *terms and conditions* yang disepakati. Metode ini digunakan untuk penerbitan Sukuk Dana Haji Indonesia (SDHI).

Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau Sukuk Negara diterbitkan berdasarkan empat jenis struktur akad yang digunakan sesuai dengan kebutuhan penerbitannya. Keempat struktur tersebut adalah:²¹

- a. SBSN *Ijarah - Sale And Lease Back*, adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual.
- b. SBSN *Ijarah - Asset To Be Leased*, adalah akad *ijarah* yang objek *ijarah* nya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian objek *ijarah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan objek *ijarah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
- c. SBSN *Ijarah - Al- Khadamat*, adalah Sukuk yang diterbitkan menggunakan akad *ijarah al-khadamat* dengan *underlying asset* berupa jasa layanan haji.

20

<https://www.DirektoratPembiayaanSyariahDirektoratJenderalPengelolaanUtangKementerianKeuangan,MengenalSukukNegara,dalamBrosurED.2,diaksespada15/04/2021>

²¹ Merujuk pada Fatwa DSN-MUI No. 72/DSN-MUI/VI/2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*.

- d. SBSN *Wakalah*, adalah SBSN yang diterbitkan berdasarkan prinsip Syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari aset dalam kegiatan investasi yang dikelola oleh perusahaan penerbit SBSN selaku wakil dari pemegang SBSN.

4. Tujuan SBSN

Sukuk Ritel sebagai instrumen investasi yang diterbitkan oleh Pemerintah memiliki beberapa tujuan, diantaranya:²²

- a. Diversifikasi sumber pembiayaan APBN.
- b. Memperluas basis investor SBSN di pasar domestik.
- c. Memberikan kesempatan kepada investor kecil untuk berinvestasi dalam instrumen pasar modal yang amanah dan menguntungkan.
- d. Memberikan alternatif instrumen Ritel yang berbasis Syariah bagi investor.
- e. Mendukung pengembangan pasar keuangan Syariah.
- f. Memperkuat pasar modal Indonesia dengan mendorong transformasi dari *saving-oriented society* menjadi *investment-oriented society*.

5. Manfaat SBSN

Sukuk Ritel memiliki banyak manfaat serta keunggulan, diantaranya:

- a. Bertambahnya sumber dana alternatif dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).
- b. Menurunnya porsi sumber dana dari penerbitan obligasi ataupun hutang dalam negeri lainnya yang relatif membebani keuangan negara karena berdasar bunga yang dibayarkan secara tetap.
- c. Meningkatkan kemandirian bangsa, karena dana pembangunan dapat dipenuhi dari sumber dalam negeri berupa dana penyertaan, dan bukan lagi dari hutang luar negeri yang memiliki risiko politik.

²² <http://www.djppr.kemenkeu.go.id> diakses pada 15/04/2021.

- d. Peningkatan Sukuk Negara akan mendorong pertumbuhan keuangan Islam secara menyeluruh, karena dapat menjadi benchmark dalam investasi pada instrumen keuangan Syariah, juga mampu meningkatkan likuiditas lembaga keuangan syariah.
- e. Meningkatnya keberkahan yang didapat bangsa Indonesia karena menggunakan sumber dana yang bebas *riba*, sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat al-A'raf [7] ayat 96:

وَلَوْ أَنَّ أَهْلَ الْقُرَىٰ ءَامَنُوا وَاتَّقَوْا لَفَتَحْنَا عَلَيْهِم بَرَكَاتٍ مِّنَ السَّمَاءِ
وَالْأَرْضِ وَلَٰكِن كَذَّبُوا فَأَخَذْنَاهُم بِمَا كَانُوا يَكْسِبُونَ ﴿٩٦﴾

Artinya: “Dan sekiranya penduduk negeri beriman dan bertakwa, pasti Kami akan melimpahkan kepada mereka berkah dari langit dan bumi, tetapi mereka mendustakan (ayat-ayat Kami) itu, Maka Kami siksa mereka lantaran apa yang telah mereka kerjakan.”²³

C. Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian dan Dasar Hukum *Ijarah*

Ijarah berasal dari kata *al-ajru*, berarti *al-i'wadh* (upah atau ganti). Wahbah al-Zuhailly menjelaskan *ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai' al-manfa'ah* yang berarti jual beli manfaat.²⁴ Sementara itu pengertian *ijarah* menurut istilah adalah:

²³ Departemen Agama RI, Mushaf At-Thayyib, *Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, (Ciputat: Cipta Bagus Segara, 2011), h. 163.

²⁴ Wahbah az-Zuhailly, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz 4, (Libanon: Dar al-Fikri, 1984), h. 732.

عقد الزم عل املنفعة مدة معلومة بثن معلوم

Artinya: “Akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu”.²⁵

Menurut Imam Hanafiah mengemukakan pengertian bahwa *ijarah* adalah akad atas suatu manfaat dengan penggantian. *Ijarah* menurut Hanafiah adalah:

عقد عل املنافع بعوض

Artinya: “Akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti”.²⁶

Menurut Imam Malikiyyah memiliki pendapat yang hampir sama dengan Hanafiyah kaitannya dengan definisi *Ijarah* secara istilah berarti satu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. *Ijarah* adalah:

تليك املنافع ش ئي مباحة مدة معلومة بعواض

Artinya: “Pemilikan terhadap manfaat sesuatu yang dibolehkan sampai waktu tertentu dengan adanya ganti”.²⁷

Menurut Imam Syafi’i mengemukakan, *ijarah* adalah:

عقد عل منفعة مقصودة معلومة مباحة قابل للبدلو الإباحة بعوض معلوم

Artinya: “Akad atas manfaat yang dibolehkan dengan imbalan yang diketahui”.²⁸

²⁵ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)*, (Bandung: Sinar Baru Algensido, 1994), h.304

²⁶ Nasrun Haroen, *Op.Cit.*, h. 180

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Juz 3, (Libanon: Dar al-Fikri, 1983), h. 198.

Menurut Imam Hambali mengemukakan *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah*, kara' dan sejenisnya.

وهي عقد على المنافع تنعد بلفظ الإجارة والكرأ وما في معناهما

Artinya: “Suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah*, kara' dan sejenisnya”.²⁹

Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah *bay' al-manfa'ah*, yakni jual beli antara *maal* dengan *manfa'ah*. Hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat perbedaan antara *bay'* (jual beli) secara umum dengan *ijarah* yaitu dari segi objeknya. Apabila objek dalam jual beli (*bay'*) adalah barang (*'ain*) itu sendiri, sedangkan objek *ijarah* terletak pada manfaat barang. Oleh karena itu yang dapat dijadikan sebagai objek *ijarah* hanyalah barang yang dapat diambil manfaatnya.³⁰ *Ijarah* dibolehkan dalam Islam berdasarkan Q.S Al-Baqarah [2] ayat 233:

وإن أردتم أن تسترضعوا أولادكم فلا جناح عليكم إذا سلمتم ما
ءاتيتهم بالمعروف وأتقوا الله وأعلموا أن الله بما تعملون بصير

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah

²⁸ Abdurrahman al-Jaziri, *Al-Fiqh 'Ala Madzahib al-Arba'ah*, Juz 3, (Mesir: al-Maktabah al-Tijariyah al-Kubra, 1969), h. 98.

²⁹ Ibnu Rusyd, *Tarjamah Bidayatu'l Muftahid*, (Semarang: Asy-Syifa, 1990), h. 186

³⁰ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakaya, 2015), h. 88.

bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”³¹

Legalitas *ijarah* dalam praktiknya di Lembaga Keuangan Syariah diperkuat dengan adanya Undang-Undang dan Fatwa Dewan Syariah Nasional. Landasan Hukum *Ijarah* tersebut antara lain:

- a. UU No. 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.
- b. UU Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- c. Peraturan Bank Indonesia (PBI) PBI Nomor 7/24/PBI/2004 tentang Bank Umum Yang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- d. PBI nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- e. Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-04/BL/2007 tentang Akad-Akad Yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Syariah.
- f. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 9 tentang Pembiayaan *Ijarah*.
- g. Fatwa DSN MUI Nomor 27 tentang *Al-Ijarah Muntahiyah Bi AtTamlik*.
- h. Fatwa DSN MUI Nomor 41 tentang Obligasi Syariah *Ijarah*.
- i. Fatwa DSN MUI Nomor 56 tentang Ketentuan *Review Ujrah* Pada LKS.
- j. Fatwa DSN MUI Nomor 71 tentang *Sale and Lease Back*.
- k. Fatwa DSN MUI Nomor 72 tentang SBSN *Ijarah Sale and Lease Back*.

³¹ Departemen Agama RI, Mushaf At-Thayyib, *Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, (Ciputat: Cipta Bagus Segara, 2011), h. 37.

1. Fatwa DSN MUI Nomor 76 tentang SBSN *Ijarah Asset to be Leased*.

Dilihat dari objek *ijarah* berupa manfaat suatu benda maupun tenaga manusia, *ijarah* terbagi kepada dua bentuk, yaitu:

- a. *Ijarah ain*, yaitu *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan barang tersebut, baik benda bergerak seperti menyewa kendaraan, maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.
- b. *Ijarah amal*, yaitu *ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya.³²

Manfaat sesuatu dalam konsep *ijarah* mempunyai pengertian yang sangat luas, meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa-menyewa. *Ijarah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah.

Dalam konteks *fiqh*, ada beberapa ketentuan yang sangat berkaitan dengan implementasi *ijarah* dalam lembaga keuangan syariah adalah rukun dan syarat *ijarah*, serta masa berakhirnya *ijarah*.

2. Rukun *Ijarah*

Agar transaksi sewa-menyewa atau upah-mengupah menjadi sah harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun yang menjadi rukun *ijarah* menurut Hanafiyah hanya terdiri atas *ijab*

³² Ali, Haidar, *Durar al-Hukkam Syarah Majalah al-Ahkam*, Jilid 1, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah), h. 382.

dan *qabul* dengan *lafadz ijarah* atau *isti'jar*. Sedangkan rukun *ijarah* menurut jumhur ulama ada tiga, yaitu:³³

- a. *Aqidani* (dua orang yang melakukan akad) yang terdiri dari *mu'jir* (orang yang menyewakan atau pemilik barang sewa) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
- b. *Ma'qud* alaihi yang terdiri dari *ajr* atau *ujrah* dan manfa'at.
- c. *Sighat* yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*.

3. Syarat *Ijarah*

Berikut ini merupakan penjelasan syarat *ijarah*:

- a. Dua orang yang berakad (*mu'ajir* dan *mustajir*) disyaratkan:
 - 1) Berakal dan *mumayyiz*. Namun tidak disyaratkan *baligh*. Ini berarti para pihak yang melakukan akad *ijarah* harus sudah cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan.
 - 2) *An taradin*, artinya kedua belah pihak berbuat atas kemauan sendiri dan bukan karena paksaan salah satu pihak ataupun dari pihak lain.
- b. Sesuatu yang diakadkan (barang dan pekerjaan), disyaratkan:³⁴
 - 1) Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya.
 - 2) Manfaat dari objek yang di-*ijarah*-kan harus sesuatu yang diperbolehkan agama (*mutaqawwimah*).
 - 3) Manfaat dari objek yang akan di-*ijarah*-kan harus diketahui sehingga terhindar dari perselisihan.
 - 4) Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki.
 - 5) Jelas ukuran dan batas waktu *ijarah* agar terhindar dari perselisihan.

³³ Az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, h. 734.

³⁴ Wahbah az-Zuhaili, *al-Mu'amalat al-Maliyah al-Muashirah*, (Beirut: Dar al-Fikr al-Muashirah, 2006), h. 73.

- 6) Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang *fardhu* atau diwajibkan kepada *muajir* (penyewa) seperti shalat, puasa, haji, *imamah* shalat, *azan* dan *iqamah*.
- 7) Manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan.

c. Upah atau imbalan, disyaratkan:³⁵

- 1) Upah atau imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*mal mutaqaawwim*). Dalam hadis Nabi yang diriwayatkan Abu Hurairah dan Abu Said dijelaskan:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلَمْهُ أَجْرُهُ

Artinya: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya".³⁶

- 2) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
- 3) Upah atau imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diadakan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan *riba*.
- 4) *Shighat*, disyaratkan *ijab* berkesesuaian dengan yang *dijabi* dan berada dalam satu majelis akad, seperti yang dipersyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad *ijarah* tidak sah apabila antara *ijab* dan *qabul* tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, ada 5 (lima) syarat yang harus dipenuhi agar akad *ijarah* dapat dikategorikan sebagai akad yang sah, yaitu ada kerelaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad, manfaat barang yang diadakan diketahui secara sempurna, sehingga dapat mencegah perselisihan, barang yang menjadi objek akad dapat

³⁵ *Ibid*, h. 73.

³⁶ Ibnu Rusyd, *Tarjamah Bidayatu'l Muftahid*, (Semarang: Asy-Syifa, 1990), h. 204

dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita, dan *syara'*, barang yang disewakan berikut manfaatnya dapat diserahterimakan, dan manfaat barang adalah sesuatu yang *mubah* dan bukan sesuatu yang diharamkan.³⁷

4. Pelaksanaan *Ijarah*

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN/MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, disebutkan beberapa ketentuan:³⁸

a. Rukun dan Syarat *Ijarah*:

- 1) Pernyataan *ijab* dan *qabul*.
- 2) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak) terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, Pemilik *asset*, LKS), dan penyewa (*lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
- 3) Objek kontrak berupa pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
- 4) Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa, dan bukan aset itu sendiri.
- 5) *Sighat ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal maupun dalam bentuk lain yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

b. Ketentuan objek *ijarah*:

- 1) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- 2) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

³⁷ *Ibid*, h. 90.

³⁸ <https://www.FatwaDSN-MUI> No.09/DSN/MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah.co.id*, diakses pada 14/04/2021

- 3) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- 7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*.
- 8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
- 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

c. Kewajiban LKS dan nasabah dalam pembiayaan *ijarah*:

- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa:
 - a) Menyediakan aset yang disewakan.
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset.
 - c) Menjamin bila terdapat cacat pada aset.
- 2) Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
 - a) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materil).
 - c) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam

menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

- d) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

5. Pendapat Ulama Mengenai *Ijarah*

Ijarah diterjemahkan sebagai jual beli jasa (upah-mengupah), yaitu mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menterjemahkan sewa-menyewa, yaitu mengambil manfaat dari barang. Jadi *ijarah* dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu *ijarah* atas jasa dan *ijarah* atas benda.

Jumhur ulama *fiqh* berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya. Namun sebagian ulama memperbolehkan mengambil upah mengajar Al-Qur'an dan ilmu pengetahuan yang bersangkutan dengan agama, sekedar untuk memenuhi keperluan hidup, karena mengajar itu telah memakan waktu yang seharusnya dapat mereka gunakan untuk pekerjaan mereka yang lain.

Hampir semua ulama *fiqh* sepakat bahwa *ijarah* disyariatkan dalam Islam. Namun ada sebagian yang tidak menyepakati dengan alasan bahwa *ijarah* adalah jual-beli barang yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan jual beli.

Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijarah* tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat). Dan mengenai hal ini dapat dikatakan bahwa meski tidak terdapat manfaat pada saat terjadinya akad, tetapi pada dasarnya akan dapat dipenuhi.

Sedangkan dari manfaat-manfaat tersebut, hukum *syara'* hanya memperhatikan apa yang ada pada dasarnya yang akan dapat dipenuhi, atau adanya keseimbangan antara dapat dipenuhi dan tidak dapat dipenuhi.

Landasan *ijarah* menurut jumhur ulama sebagai berikut:

a. Al-Qur'an, terdapat dalam Q.S At-Talaq [65] ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴿٦﴾

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”.³⁹

b. As-Sunnah, terdapat dalam HR. Ibn Majah dari Ibn Umar:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عِرْقُو

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”.⁴⁰

c. Accounting and Auditing Organization for Islamic Finance and Institution (AAOIFI) dalam *al-Ma'ayir al-Syar'iyah*, Mi'yar No. 17 tentang Sukuk *al-Istitsmar* bagian penerbitan, perdagangan dan penarikan kembali (*redemption*) Sukuk Milkiyah al-Maujudat:

يَجُوزُ تَصَكُّيْكَ (تَوْرِيْقُ) الْمَوْجُودَاتِ مِنَ الْأَعْيَانِ وَالْمَنَافِعِ وَالْخِدْمَاتِ،
وَذَلِكَ بِتَقْسِيمِهَا إِلَى خَصَصٍ مُتَسَاوِيَةٍ وَإِصْدَارِ صُكُوكٍ بِقِيَمَتِهَا. أَمَّا الدُّيُونُ
فَجُوزُ تَصَكُّيْكَهَا (تَوْرِيْقُهَا) لِعَرْضِ تَدَاوُلِهَا فِي الدَّمَمِ

³⁹ Departemen Agama RI, Mushaf At-Thayyib, *Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, (Ciputat: Cipta Bagus Segara, 2011), h. 559.

⁴⁰ Ibnu Rusyd, *Tarjamah Bidayatu'l Muftahid*, (Semarang: Asy-Syifa, 1990), h. 196

Artinya: “Boleh melakukan sekuritisasi (menerbitkan sukuk yang mewakili kepemilikan atas aset), baik barang (*tangible assets*), manfaat (*usufructs*) maupun jasa (*services*); dengan cara membagi atau memecah aset tersebut menjadi beberapa bagian yang sama dan menerbitkan sukuk sesuai dengan nilainya. Sedangkan piutang yang masih menjadi tanggung jawab orang lain tidak boleh disekuritisasi dengan tujuan untuk diperdagangkan”.⁴¹

Berdasarkan dalil-dalil di atas, para ulama *ber-ijma* tentang kebolehan *ijarah* karena *ijarah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia dan merupakan *manifestasi* kemudahan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia. *Ijarah* dapat meringankan kesulitan manusia dalam memenuhi kebutuhan berupa manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong-menolong yang dianjurkan agama.⁴²

6. Berakhirnya *Ijarah*

Ijarah berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut:

- a. *Ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu akad. Oleh karena itu manfaat dari *ijarah* dapat diwariskan sampai berakhirnya waktu akad. Mayoritas ulama berpendapat *ijarah* merupakan *milik al-manfa'ah* (kepemilikan manfaat) sehingga dapat diwariskan. Inilah kiranya pendapat yang dapat diterima dan mendatangkan mashlahah bagi semua pihak.
- b. Akad *ijarah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali). Di sini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqalah*, seperti pada akad jual beli.

⁴¹ Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), h.124.

⁴² *Ijma* (Arab: إجماع) adalah kesepakatan para ulama dalam menetapkan suatu hukum dalam agama berdasarkan Al-Qur’an dan Hadist dalam suatu perkara yang terjadi.

- c. Sesuatu yang disewakan hancur atau mati.
- d. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai, kecuali terdapat halangan.

Apabila *ijarah* telah berakhir waktunya, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah pertanian yang ditanami dengan tanaman, boleh ditanggguhkan sampai buahnya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan batas waktu yang disepakati.

D. Penerapan Akad *Ijarah Asset To Be Leased* dalam Penerbitan Sukuk Ritel

Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Ritel merupakan Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip Islam sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap aset SBSN, yang dijual kepada individu (*retail*) atau perseorangan Warga Negara Indonesia (WNI) melalui agen penjual, dengan batas minimum yang ditentukan.

Sukuk Ritel memiliki perbedaan dengan Obligasi, hal yang paling membedakan keduanya adalah kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah, baik akad-nya maupun penggunaan dananya, di samping keharusan adanya *underlying asset*. Dalam Obligasi, kedua hal tersebut tidak perlu ada, Perbedaan mendasar keduanya tersebut adalah jika Obligasi merupakan surat hutang, maka Sukuk Ritel tidak berbasis hutang. Ia merupakan sertifikat kepemilikan atau penyertaan (modal) atas suatu aset yang diperoleh melalui transaksi jual beli. Dari basis ini, pemilik obligasi akan menerima penghasilan dalam bentuk bunga atas hutang, sementara pemilik Sukuk Ritel akan menerima bagi hasil/margin. Berikut tabel perbedaan Sukuk Ritel dengan Obligasi.

Gambar 2.1
Perbedaan Sukuk dan Obligasi

Deskripsi	Sukuk	Obligasi
Penerbit	Pemerintah dan korporasi	Pemerintah dan korporasi
Sifat instrumen	Sertifikat kepemilikan / penyertaan atas suatu aset / investasi	Instrumen pengakuan utang (<i>surat hutang</i>)
Penghasilan	Imbalan / bagi hasil / <i>margin</i>	<i>Bunga / kupon/ capital gain</i>
Jangka waktu	Pendek – menengah	Menengah - panjang
Underlying	Perlu	Tidak perlu
Price	<i>Market price</i>	<i>Market price</i>
Jenis investor	Syariah dan konvensional	Konvensional
Pihak yang terkait	Obligor, SPV, investor, trustee	Obligor/ issuer, investor
Penggunaan dana	<i>Harus sesuai syariah</i>	Bebas

Sumber: Direktorat Kebijakan Pembiayaan Syariah.

Dalam penerbitan Sukuk memerlukan *underlying asset*, yakni aset yang dijadikan sebagai obyek atau dasar transaksi dalam kaitannya dengan penerbitan Sukuk. Namun Obligasi yang berbasis hutang tidak memerlukan *underlying*, misalnya dalam bentuk aset. Aset ini bisa berupa barang berwujud seperti tanah, bangunan, berbagai jenis proyek pembangunan, atau aset tidak berwujud seperti jasa, hak manfaat atas tanah, bangunan, atau peralatan. Lebih dari itu, perbedaan paling signifikan di antara keduanya adalah bahwa Sukuk harus memenuhi prinsip-prinsip syariah, sedangkan obligasi tidak. Dengan demikian, maka penggunaan dana yang didapatkan dari hasil penerbitan Sukuk dan obligasi sangat berbeda. Pada Sukuk, dana yang berhasil dikumpulkan hanya boleh dimanfaatkan pada hal-hal yang halal dan tidak bertentangan dengan syariah. Sementara penggunaan dana obligasi tidak ada ikatan ketentuan sebagaimana Sukuk.

Sukuk *Ijarah* merupakan Sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *ijarah* di mana satu pihak

bertindak sendiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak manfaat atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga dan periode yang telah disepakati.⁴³

SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* adalah SBSN yang diterbitkan berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN menggunakan akad *ijarah* dengan mekanisme *asset to be leased* sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari aset SBSN yang menjadi objek *ijarah* pada penerbitan Sukuk Ritel seri SR-004 hingga SR-014. *Ijarah Asset To Be Leased* (*Ijarah al-Maujudat al-Mau'ud Bisti'jariha*) adalah akad *ijarah* yang objek *ijarah*-nya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian objek *ijarah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan objek *ijarah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

Pemerintah mengalihkan kepemilikan hak atas sebagian aset yang akan dijadikan objek *ijarah* kepada perusahaan penerbit SBSN atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk. Pemerintah atau perusahaan penerbit SBSN menerbitkan SBSN sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari objek *ijarah* yang dibeli oleh investor pada harga yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah.

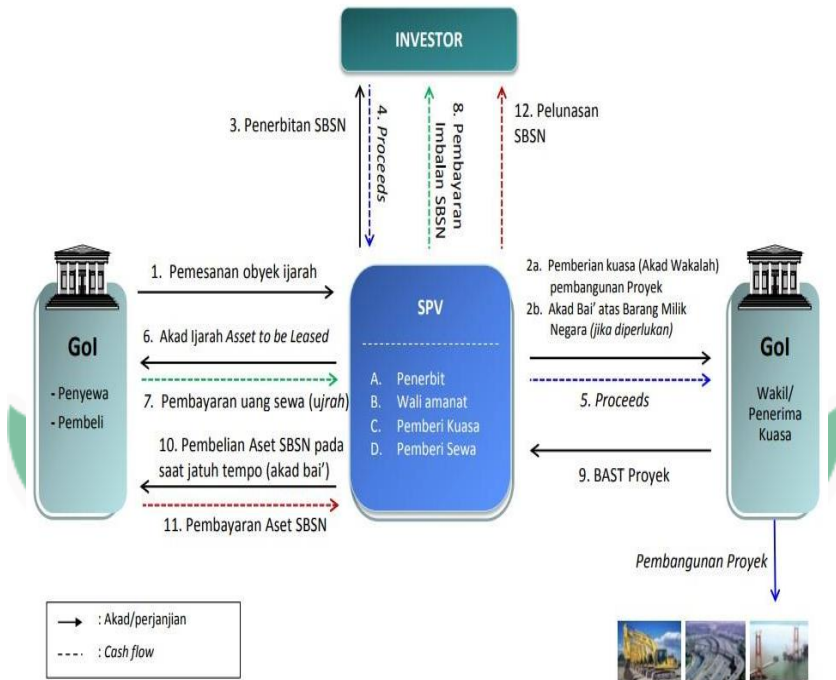
Pemerintah atau pihak lainnya yang menyewa objek *ijarah* dengan memberikan imbalan (*ujrah*) kepada pemegang SBSN secara periodik maupun sekaligus sesuai dengan kesepakatan selama jangka waktu SBSN berdasarkan masa sewa. Sampai dengan berakhirnya masa sewa, pemerintah atau pihak lainnya sebagai penyewa wajib memelihara dan menjaga objek *ijarah*.

Pemerintah dapat membeli objek *ijarah* pada saat SBSN jatuh tempo dengan harga yang disepakati. Sebagian atau seluruh objek *ijarah* sebelum jatuh tempo SBSN dan/ atau sebelum berakhirnya masa sewa objek *ijarah*, dapat dibeli oleh pemerintah dengan membayar harga sesuai kesepakatan. Untuk pembelian objek *ijarah* sebelum jatuh tempo, para pihak melakukan perubahan atau pengakhiran terhadap akad SBSN. Pemegang

⁴³ Darsono, *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 293.

SBSN dapat mengalihkan kepemilikan SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* kepada pihak lain dengan harga yang disepakati.⁴⁴

Gambar 2.2
Struktur SBSN *Ijarah- Asset To Be Leased*
Struktur SBSN Ijarah – Asset to be Leased



Sumber: www.djppr.kemenkeu.go.id.

Keterangan:

a. Penerbitan SBSN:

1. Pemesanan Obyek *Ijarah* dengan spesifikasi tertentu oleh Pemerintah kepada Perusahaan Penerbit SBSN (PP SBSN) untuk disewa melalui akad *Ijarah Asset to be Leased*.

⁴⁴ *Ibid*, h. 294-295.

- 2a. Pemberian kuasa (*Wakalah Agreement*) oleh PP SBSN kepada Pemerintah dalam rangka pembangunan proyek yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*.
- 2b. Pembelian (Akad *Bai'*) tanah dan/atau bangunan yang berupa Barang Milik Negara yang akan dijadikan sebagai bagian obyek *Ijarah* (dalam hal diperlukan).
3. Penerbitan SBSN oleh PP SBSN sebagai bukti atas bagian penyertaan investor terhadap Aset SBSN
4. Dana hasil penerbitan SBSN (*Proceeds*) dari investor kepada PP SBSN.
5. *Proceeds* dari PP SBSN (Pemberi Kuasa) kepada Pemerintah (Wakil).
- b. Pembayaran Imbalan SBSN:
 6. Akad *Ijarah Asset to be Leased* antara Pemerintah (Penyewa) dengan PP SBSN (Pemberi Sewa).
 7. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) secara periodik oleh Pemerintah kepada PP SBSN, untuk diberikan kepada investor sebagai imbalan SBSN.
 8. Pembayaran imbalan SBSN secara periodik kepada investor melalui Agen Pembayar.
 9. Penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) proyek antara Pemerintah (wakil) dan PP SBSN (Pemberi Kuasa).
- c. Jatuh Tempo SBSN:
 10. Pembelian Aset SBSN oleh Pemerintah dari pemegang SBSN melalui Perusahaan Penerbit SBSN (Akad *Bai'*) pada saat jatuh tempo.
 11. Pembayaran atas pembelian Aset SBSN oleh Pemerintah kepada pemegang SBSN melalui Agen Pembayar sebagai pelunasan SBSN.
 12. Jatuh tempo dan Pelunasan SBSN.

Ada beberapa pertimbangan penggunaan akad *ijarah* dalam penerbitan Sukuk Ritel di antaranya adalah:⁴⁵

a. Akad *ijarah* sederhana dan mudah dipahami

Di antara akad-akad yang digunakan dalam penerbitan sukuk, *ijarah* merupakan salah satu akad yang sederhana. Akad ini berdasarkan perikatan sewa-menyewa antara investor dan penerbit sukuk (*emiten*).

b. International *best practice*

Pemerintah atau korporasi yang menerbitkan sukuk pada awal tahun 2000 sebagian besar menggunakan akad *ijarah* sehingga saat itu menjadi praktik internasional terbaik yang pernah ada. Data Direktorat Pembiayaan Syariah DJPPR menunjukkan bahwa sampai dengan tahun 2006 sebesar 41% penerbitan sukuk menggunakan akad *ijarah*. Selain itu akad *mudharabah* juga menjadi akad yang banyak digunakan dalam penerbitan Sukuk.

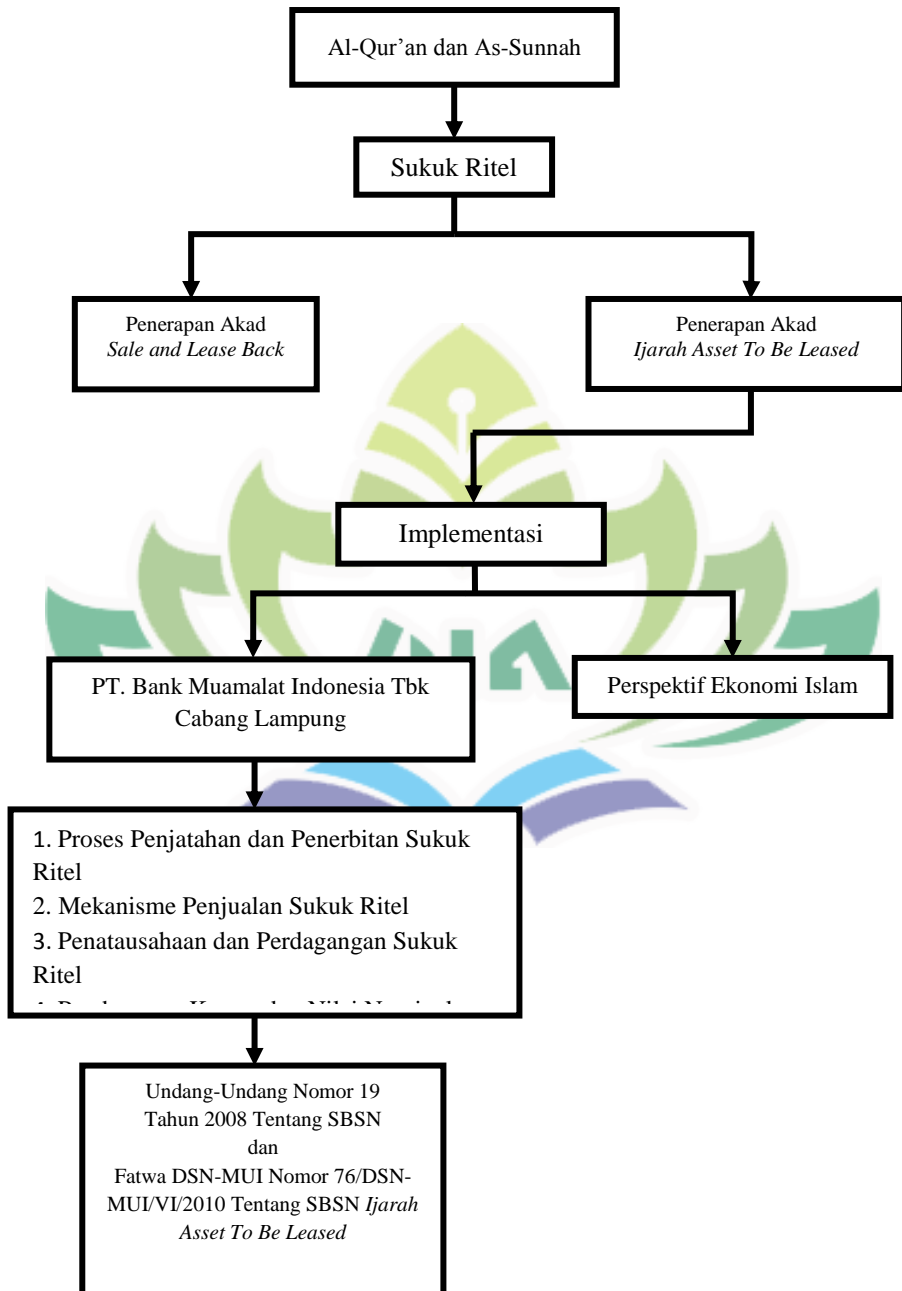
c. Memberikan imbalan tetap (*fix income*) dengan risiko rendah (*zero risk*)

Sebagian besar investor menginginkan agar investasinya berkembang dengan risiko yang kecil, dan hasil investasinya bersifat tetap sehingga mudah untuk diprediksi penerimaannya di masa datang. Kondisi tersebut sangat sesuai dengan penggunaan akad *ijarah*, di mana nilai sewa dapat ditentukan di awal investasi dengan nilai tetap sepanjang tenor Sukuk. Sukuk dijamin oleh pemerintah sehingga dapat dikatakan *zero risk*.

⁴⁵ Haryanto, *Mengenal...*, h. 16.

E. Kerangka Pikir

Gambar 2.3
Kerangka Pemikiran Penelitian



Keterangan:

Al-Qur'an dan As-sunah sebagai landasan dari penerbitan Sukuk Ritel dengan menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased*, merupakan kepemilikan atas surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip Syariah yang dikeluarkan *emiten* kepada pemegang Sukuk yang mewajibkan emiten membayar pendapatan kepada pemegang Sukuk berupa bagi hasil atau *fee* serta membayar kembali dana Sukuk pada saat jatuh tempo.

Implementasi penjualan Sukuk Ritel pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung seharusnya dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah berdasarkan perspektif ekonomi Islam. Adapun tinjauan yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk melihat apakah implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Lampung apakah telah sesuai dengan prinsip syariah dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang SBSN dan Fatwa DSN-MUI Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

Ekonomi Syariah pada prinsipnya wajib mentaati aturan-aturan syariah yang adil dan adanya larangan yang mendekati bunga atau tambahan (*riba*), ketidakjelasan (*gharar*), dan juga perjudian (*maysir*) dalam kegiatan berinvestasi dengan ini kegiatan investasi lebih jelas kehalalannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Jaziri, Abd. Rahman, *Kitab Al-Fiqh 'Ala Madzahib al-Arba'ah* Juz 3. Mesir: al-Maktabah al-Tijariyah al-Kubra, 1969.
- Al-Qazuwaini, Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid. *Sunan Ibn Majah* Juz 7. Maktabah Syamilah.
- Al-Zuhaily, Wahbah. *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* Juz 4. Libanon: Dar al-Fikri, 1984.
- Anwar, Dani Arsyad. *Akad Sale and Lease Back pada Transaksi Sukuk Ritel di PT.BNI Sekurities*. Skripsi Jakarta, 2010.
- Aziz, Abdul. *Manajemen Investasi Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Darsono, Ali Sakti, dkk. *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Departemen Agama RI. *Mushaf At-Thayyib, Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, Ciputat: Cipta Bagus Segara, 2011.
- Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan. *Investasi Syariah Melalui Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara)*. Jakarta, 2017.
- Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang Kementerian Keuangan, *Mengenal Sukuk Negara*, Brosur Ed.1, 2013.
- Fambudi, Dian Isti. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah Asset To Be Leased Pada Produk Sukuk Negara Ritel Sr-008 Di Bank BTN Semarang*, Skripsi UIN Walisongo Semarang, 2017.
- Fasa, Muhammad Iqbal *Sukuk: Teori Dan Implementasi* Vol. I, No. 1, *Li Falah* Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam. UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah.
- Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.
- Fatwa DSN-MUI No. 72/DSN-MUI/VI/2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara Ijarah Sale and Lease Back.

Fatwa DSN-MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

Fatwa DSN-MUI No. 95/DSN-MUI/VII/2014 Tentang SBSN Wakalah.

Haidar, Ali. *Durar al-Hukkam Syarah Majalah al-Ahkam*, Jilid 1. Beirut: Dar al- Kutub al-Ilmiyah, t.th.

Hariyanto, Eri. *Mengenal Sukuk Negara: Instrumen Pembiayaan APBN Dan Sarana Investasi Masyarakat*. Yogyakarta: Gava Media, 2017.

Huda, Nurul dan Mohamad Heykal. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2010.

Hulwati. *Ekonomi Islam*. Jakarta: Ciputat Press, 2006.

Huda, Nurul dan Mustafa Edwin Nasution. *Investasi Pada Pasar Modal Syariah*, Cet. 2, Jakarta: Kencana, 2008.

Idrus, M. *Metode Penelitian Ilmu Sosial*. Yogyakarta: PT Gelora Akasara, 2009.

Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja, 2015.

Mawarni Putri, Aries, dkk. Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah

Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1989.

Nafik, HR Muhamad. *Bursa Efek dan Investasi Syariah*. Cet. 1. Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2009.

Pardiansyah, Elif. “Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis Dan Empiris”, *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 8 (2) Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, 2017.

Pemerintah Republik Indonesia. *Memorandum Informasi Sukuk Negara Pratama*, 2018.

Ritel Seri SR-010. Jakarta: Kemenkeu RI. Quddamah, Ibnu. al-Mughni. Beirut: Dar al-Kutub, t.th. Rosdakaya.

- Rozalinda. Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah. Jakarta: Rajawali Press, 2016.
- Sabiq, Sayid. 1983. Fiqh as-Sunnah, Juz 3. Libanon: Dar al-Fikri.
- Sugiyono. Memahami Penelitian Kualitatif, Bandung: Alfabeta, 2012.
- Salim, Fahmi. Konsep Dan Aplikasi Sukuk Negara Dalam Kebijakan Fiskal Di Indonesia. Skripsi, Jakarta, 2011.
- Soemitra, Andri. Bank dan Lembaga Keuangan Syariah. Jakarta : Prenadamedia Group, 2015.
- Sujarweni, V. Wiratna. Metodologi Penelitian. Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014.
- Syahroni, Oni dan Adiwarmar Karim. Maqasid Bisnis dan Keuangan Islam: Sintesis Fikih dan Ekonomi, Ed. 1, Cet. 2. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Tentang Surat Berharga Syariah Negara. Vol. III/ No 2/ Juli-Desember. Jurnal Privat Law. Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015.
- Yahya, Muchlis. “Analisis Normatif Kritis Kebijakan Pemanfaatan Obligasi Syariah (Sukuk) Dalam Menutup Defisit APBN”. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 6 (2), Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, 2015.
- <http://www.djppr.kemenkeu.go.id> diakses pada 05/03/2021.
- <https://m.detik.com/finance/moneter/d.3881661/imb-al-hasil-sukuk-turun-dari-sebelumnya-ini-jawaban-pemerintah> diakses pada 05/05/2021.
- <https://www.alijarahindonesia.com> diakses pada 20/04/2021.
- <https://www.bankmuamalat.co.id> diakses pada 20/04/2021.
- <https://www.dplk.bankmuamalat.co.id> diakses pada 20/04/2021.
- <https://www.ojk.go.id/kanal/syariah/keuangan-syariah.aspx> diakses pada 22/04/2021.